

- I. Amt 43 hat 242-3 um eine fachliche Stellungnahme zur geplanten Maßnahme **Generalsanierung und Umbau des Eggloff'steinschen Palais** (EEP) gebeten, die in der Zukunft zu einem noch festzulegenden Zeitpunkt erfolgen soll.

Wir verweisen inhaltlich auf das umfassende, mit Sorgfalt erarbeitete Modernisierungsgutachten für das EEP vom Juli 2014, das auch jetzt noch -bis auf nachfolgend aufgezählte Punkte- weiterhin Gültigkeit besitzt.

Zusätzlicher Hinweis: Auf Seite 70 und 71 des Modernisierungsgutachtens sind die wesentlichen Aspekte und dringenden Handlungsnotwendigkeiten in Kürze zusammengefasst. Die Kostenaufstellung steht auf Seite 63 und summiert sich auf Sanierungskosten für das Gebäude von 8.150.000 € brutto (inkl. 2 % für Kunst am Bau, zzgl. Ausstattung, Ausweichquartiere und Umzüge).

Weiterhin wurden die wesentlichen Informationen des Modernisierungsgutachtens im BWA dargestellt (MzK 242/048/2014 zum 2.12.2014).

Veränderte Rahmenbedingungen heute im Vergleich zum Stand Juli 2014

1. Die Bedeutung des EEP als zentralen Veranstaltungsort für tagsüber stattfindende Veranstaltungsangebote der vhs in der Innenstadt ist weiter gewachsen (z.B. durch vielfältige Integrationsangebote).

2. Inzwischen zeichnet sich ab, dass die Generalsanierung und der Umbau des Frankenhofs vor einer Generalsanierung des EEP erfolgen wird. Dadurch würden Räume des DFI früher verfügbar und zumindest auch einzelne Räume des Frankenhofes könnten während der Sanierung des EEP als Ausweichräume genutzt werden. Auch die bis dahin fertig gestellte Sanierung der Neustädter Kirchengemeinde und der Umzug von Siemensbereichen in den Stadtsüden führt dann zu einer höheren (günstigeren) Verfügbarkeit an Ausweichflächen für tagsüber stattfindende Veranstaltungsangebote der vhs in der Innenstadt. Weil sich auch die zur Umnutzung durch die vhs im Modernisierungsgutachten vorgesehenen freien Räume in der Schillerstraße erübrigt hat, ist zu erwarten, dass sich die Kosten für Ausweichquartiere und Umzüge von im Modernisierungsgutachten angesetzten 2.390.000 € auf ca. 750.000 € reduzieren. Zusätzlich kann auch davon ausgegangen werden, dass sich während der Sanierung des EEP die Betriebskostenzahlungen der vhs zumindest erheblich reduzieren, was bilanztechnisch ebenfalls gegen zu rechnen wäre.

3. Da ein Verkauf des Wildenstein'schen Palais als Erlös für die Sanierung des Frankenhofs vorgesehen ist, muss darauf hingewiesen werden, dass dieser Erlös erst nach der Sanierung des EEP realisiert werden kann (-> Umzug der vhs-Verwaltung).

4. Wenn man die Generalsanierung des EEP im Rahmen eines Förderprogramms mit höheren Fördersatz und mit Förderfähigkeit der Verwaltung durchführen könnte (wie aktuell z.B. KIP) würde sich der Eigenanteil der Stadt noch erheblich reduzieren lassen.

5. Durch die zusätzlichen Aufgaben der vhs ist die Anzahl der Mitarbeiter gewachsen, was zu einem höheren Flächenbedarf führt. Sollte das Servicebüro der vhs im Frankenhof untergebracht werden, stünde die im Modernisierungsgutachten dafür vorgesehene Fläche für eine andere Nutzung zur Verfügung.

6. Der Förderverein zur Unterstützung der Generalsanierung des EEP hat sich inzwischen mangels Aussicht auf Realisierung aufgelöst.

Kosten einer Generalsanierung und Instandsetzungsbedarf

Die im Modernisierungsgutachten ermittelten Projektkosten einer Generalsanierung des EEP sind aus heutiger Sicht bei einer Umsetzung bis 2024 mit einer Gesamtteuerungsrate von ca. 10 % (= ca. 815.000 €) abzuschätzen. Da es sich bei dem Gebäude um ein Einzeldankmal handelt, greifen bestimmte Teuerungsfaktoren wie bei anderen Projekten z.B. durch verschärfte Anforderungen an Energieeinsparung nicht.

Wesentlich höher könnten Kostensteigerungen durch fehlende Instandsetzungsmaßnahmen ausfallen. Hier ist festzustellen, dass sich die Bau- und Anlagensubstanz kontinuierlich weiter verschlechtert hat. Da bereits 2014 im Modernisierungsgutachten erhebliche Mängel an Tragwerken, Dachflächen und der Heizungsinstallation festgestellt wurden und zumindest eine Teil-Instandsetzung innerhalb der nächsten 5 Jahre für notwendig erachtet wurde, kann durch weiteres Untätig bleiben auch hierfür ein höherer sechsstelliger Betrag zusätzlich notwendig werden.

Die letzte Generalsanierung erfolgte 1957 (= vor 59 Jahren). Gleichzeitig sind sämtliche bis zu einer unumgänglichen Generalsanierung zusätzlichen Sicherheits- und Instandsetzungsmaßnahmen als verlorene Kosten anzusehen. Nur durch eine mindestens 1.000.000 € plus X teure, gut geplante Teilinstandsetzungsinvestition könnten ggfs. zumindest teilweise verlorene Kosten vermieden werden, wobei bei einer isolierten Teilsanierung voraussichtlich keine Zuschüsse Dritter erfolgen werden.

Dringend notwendige Investitionen in die Verbesserung elektronischer Lehrmittel (Beamer, Interaktive Tafeln, etc.) und die Bereitstellung interaktiver Lernangebote wären aufgrund des damit verbundenen hohen technischen Aufwands am sinnvollsten und wirtschaftlichsten im Rahmen einer Generalsanierung umzusetzen. Auch würde die Bereitstellung gleichwertig, insgesamt besser ausgestatteter Unterrichtsräume als im Status Quo eine flexiblere, effizientere (= intensivere) Raumbelastung ermöglichen.

Barrierefreiheit

Entgegen der Beschreibung in den EN vom 6.7.206 „*Barrierefreiheit hat noch ein Handicap - ... Nichts in Planung ist hingegen bei den Gebäuden der Volkshochschule. ...*“ gibt es bereits ein schlüssiges Konzept, um das Bestandsgebäude EEP weitestgehend barrierefrei umzubauen. Es fehlen aber bisher die notwendigen Mittel für die Umsetzung dieser Maßnahmen. Die Verbesserung der Barrierefreiheit des EEP war ein zentrales Anliegen bei der Erstellung des Modernisierungsgutachtens. Als Maßnahmen wurden z.B. der Einbau von 2 Aufzügen, der Rückbau vorhandener Schwellen, Einbau von Induktionsschleifen in mehreren Räumen sowie der Einbau eines zweiten Behindertengerechten WCs im 1.OG (zum schon vorhandenen im Innenhof) benannt. Auch die Bereitstellung geeigneter Arbeitsplätze für gehandycapte Menschen wäre damit möglich. Ein zeitnaher barrierefreier Umbau des EEP ist aufgrund der intensiven Nutzung des Gebäudes für gesellschafts- und sozialintegrative Aufgaben nach unserer Einschätzung eine sinnvolle und dringend notwendige Maßnahme.

242-3


Kriegel

- II. 43 zur weiteren Verwendung
- III. 24 AL z.K.