



Bericht Amt 43 zum Sanierungsbedarf der Fachbereichsimmobilie Egloffstein'sches Palais (Stand 6.3.2018)

1. Zusammenfassung

Das Egloffstein'sche Palais ist das Hauptunterrichtsgebäude der Volkshochschule Erlangen. Jährlich kommen bis zu 350.000 Besucher/-innen in das Gebäude, um Kurse, Veranstaltungen und weitere Angebote der vhs und des Deutsch-Französischen Instituts zu nutzen. Alleine im Wintersemester 2017/18 führt die vhs hier über 800 Veranstaltungen mit mehr als 12.000 Unterrichtsstunden durch. Die Volkshochschule ist die größte sozialintegrative Bildungseinrichtung der Stadt und ein Leuchtturm in der nordbayerischen Weiterbildungslandschaft. Die hohe Qualität des Programms und die hohen Nutzerzahlen stehen im Widerspruch zum baulichen Zustand des Gebäudes und seiner Unterrichtsräume. Bereits jetzt mussten Räume für den Unterrichtsbetrieb aus Brandschutzgründen gesperrt werden.

Der bauliche Zustand des Egloffstein'schen Palais beeinträchtigt die Arbeit der Volkshochschule organisatorisch und auch pädagogisch. Die dringenden baulichen Sanierungsnotwendigkeiten am denkmalgeschützten Gebäude wurden 2014 in einem umfassenden Modernisierungsgutachten festgestellt. Dieses wurde dem Stadtrat in 2014 vorgestellt (MZK 242/048/2014).

Aus Sicht der Volkshochschule ist eine vollumfängliche Sanierung sowohl aus finanzieller Sicht (Richtlinien zur Städtebauförderung) als auch aus Gründen der langfristigen Gewährleistung eines zeitgemäßen Weiterbildungsangebots dringend anzugehen.

Eine Teilsanierung wäre für Bürgerinnen und Bürger, die an vhs Kursen teilnehmen, aber auch für das Personal und den Unterrichtsbetrieb mit Einschränkungen und zusätzlichem Verwaltungsaufwand verbunden. Ausweichräumlichkeiten wären erforderlich, das Kursangebot müsste gegebenenfalls für die Zeit der Sanierung reduziert werden.

Ein dringend notwendiges pädagogisches Lernraum-Konzept, welches für die Zukunftsfähigkeit der Volkshochschule erforderlich ist, würde bei einer Teilsanierung nicht gleich umgesetzt. Lernorte ohne Aufenthaltsqualität und zeitgemäße Infrastruktur ohne verlässliche Verfügbarkeit stehen der gesellschaftlichen Forderung nach einer gut ausgestatteten und leistungsstarken Erwachsenenbildung entgegen.

Das mit Blick auf die Grundfläche größte Adelspalais der Stadt Erlangen böte bei einer vollumfänglichen Sanierung der Stadt finanzielle Einsparungen (Energiekosten, jährlich steigenden Reparaturkosten, steigende Sanierungskosten, etc.).

Ein saniertes Gebäude steigert die Identifizierung der Bürger/-innen mit „ihrem Palais“ und ist ein Aushängeschild der Stadt. Ein attraktiver Bau und die sozialintegrative Bildungsarbeit der

Volkshochschule bereichern das Profil Erlangens. Das gesellschaftliche Projekt des „Lebenslangen Lernens“ erhält einen angemessenen Ort.

Fakten zum Egloffstein'schen Palais (2016)

vhs-Veranstaltungen insgesamt	2.773 Veranstaltungen
vhs-Veranstaltungen davon im Palais pro Jahr	ca. 2.200 Veranstaltungen
vhs-Kurs-/Veranstaltungsbesuche im Palais pro Jahr	ca. 320.000
Besucher/-innen des Palais ohne vhs-Nutzung	ca. 10.000
Besucher/-innen des DFI	ca. 20.000
Im Palais genutzte Unterrichtsräume	22

Die Volkshochschule Erlangen ist in Bayern die Nummer 3 der leistungsstärksten Volkshochschulen in Bayern - nach München und Nürnberg. (Landesstatistik des Bayerischen Volkshochschulverbandes)

2. Sanierungsbedarf aus Sicht der Nutzerinnen und Nutzer

*Die Erwartungen der Bürgerinnen und Bürger an eine zeitgemäße Einrichtung der Fort- und Weiterbildung: Moderne Unterrichtstechnik, funktionale Lernräume, hohe Aufenthaltsqualität.
Statistik aktuell: Leben in Erlangen, 2016*

Der aktuelle Zustand der Unterrichtsräume in der Friedrichstraße 17

- Sichtbarer Schimmel in Unterrichtsräumen, feuchte Böden, teils starker Schimmelgeruch.
- Lärmbelästigung durch fehlende Dämmung (insbesondere hin zur Schuhstraße),
- Vollständig korrodierte Heizungsanlage. Unterrichtsausfall an kalten Tagen bei kurzfristigem Heizungsdefekt. Vollständiger Ausfall der Anlage ist nicht ausgeschlossen.
- Die meisten Fenster schließen nicht ordentlich u. sind zugig. Fehlende Wärmedämmung.
- Verschmutzungen, insbesondere durch Wasserschäden an der Decke, vermitteln einen ungepflegten Eindruck.
- Dringender Restaurierungsbedarf der historischen Stuckaturen in historischem Saal des Palais. Dies setzt eine Behebung der Schäden in der Gebäudestatik voraus.
- Zugänge zu den Unterrichtsräumen:
 - Aufgerissener Bodenbelag im Innenhof führte bereits mehrfach zu Stürzen
 - Statische Probleme des Dachstuhls führen immer wieder zum Lösen und Abstürzen von Dachziegeln auf die Straßen und in den Innenhof.
- Die Kursräume sind für moderne Unterrichtsarrangements und Lernverfahren nur bedingt geeignet und nicht hinreichend ausgestattet (statische Arrangements, schlechte WLAN-Versorgung, etc.).
- Lichtverhältnisse in Unterrichtsräumen/Verschattungsmöglichkeiten sind ungenügend
- Sanitäre Anlagen sind Schultoiletten von 1957. Seitdem nur notdürftige Reparaturen.
- Aufgrund des nicht zu gewährleistenden Brandschutzes werden Unterrichtsräume „stillgelegt“ (Keramikwerkstätten).

- Die Aufenthaltsqualität im Egloffstein'schen Palais ist nur im Bereich des Bistros und nur an sonnigen Tagen im Freien gewährleistet. Ansonsten sind die Räumlichkeiten für Menschen, die sich meist neben dem Beruf und/oder in der Freizeit weiterbilden möchten, unattraktiv.
- Aktuelle Herausforderung Barrierefreiheit
 - Schlechte Zugänglichkeit: Zugänglichkeit zu den Kursräumen ist nicht gewährleistet. Nur im Erdgeschoss ist der Zugang für Rollstuhlfahrer zu 5 Räumen möglich. Obere Stockwerke sind nur über Treppen erreichbar. Es fehlen Fahrstühle und abgesenkte Schwellen,
 - Schwierige Orientierung im Gebäude: Eine leichte Orientierung ist derzeit nicht möglich. Einzelne Gebäudeabschnitte sind nicht verbunden.
 - Keine bauliche Unterstützung für Hörgeschädigte: Keine Induktionsschleife vorhanden. Einbau bedarf eines hohen baulichen Aufwands.
- Das Bistro kann nur eingeschränkt betrieben werden, da keine angemessene Kochgelegenheit installiert ist. Ein gastronomisches Angebot ist für eine attraktive und erfolgreiche Erwachsenenbildung wichtig.

3. Sanierungsbedarf aus organisatorischer Sicht

„Wenn eine Generalsanierung nicht innerhalb der nächsten 5 Jahre durchgeführt werden kann, ist es notwendig, bis dahin am Gebäude umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen vorzunehmen, um die Sicherheit des laufenden Betriebs, die Standsicherheit und die Funktion der technischen Einrichtungen gewährleisten zu können. Dabei handelt es sich um reine Erhaltungsmaßnahmen ohne Verbesserung der vorhandenen Situation, die zu größeren Einschränkungen des laufenden Betriebs führen würden (Lärm, Schmutz, Gerüststellungen, etc.). Dies würde zudem bedeuten, dass keine Verbesserung der Barrierefreiheit erreicht wird [...].“ (Modernisierungsgutachten des GME, 2014, S.71)

Das Egloffstein'sche Palais ist der bei weitem meistgenutzte Unterrichtsort der vhs Erlangen. Eine Sanierung - unabhängig davon ob Teilsanierung oder Sanierung in einem Zug - wird den Betrieb der vhs beeinträchtigen.

- ➔ Veränderungen bei den Unterrichtsorten müssen langfristig (mind. 1 Jahr) verbindlich geplant werden, erfordern hohen personellen, wie auch finanziellen Aufwand und führen zu finanziellen Einbußen bei den Entgelten.
- ➔ Es müssen geeignete Ausweichquartiere angemietet werden. Schulräume kommen aufgrund hoher Eigenbelegung nur bedingt in Frage.
- ➔ Einrüstung, Baulärm und Schmutz erschweren einen geordneten Unterricht. Von den 800 Dozenten und mehr als 35.000 Kursteilnehmerinnen und -teilnehmern wird eine hohe Flexibilität und Toleranz abverlangt.

Eine Reduzierung des Programms führt zu geringeren Einnahmen durch Teilnehmerentgelten. Kostenfrei gestellte Angebote müssten reduziert werden. Dies beträfe insbesondere den Programmbereich Gesellschaft und den vhs club INTERNATIONAL.

4. Notwendigkeit der Sanierung aus pädagogischer Sicht

*„Erfolgreiche Erwachsenenbildung
braucht ein attraktives Gebäude“
Prof. Dr. Richard Stang*

Die Volkshochschule ist eine städtische Einrichtung, die sozial verträgliche Teilnahme-Entgelte erhebt, um ihrem gesetzlichen und pädagogischen Auftrag in bestmöglichem Maße gerecht zu werden. Die Einrichtung ist von ihrer finanziellen Struktur her auf Einnahmen aus Teilnehmerentgelten angewiesen. Die Volkshochschule agiert am Markt und steht in Konkurrenz zu privatwirtschaftlichen Weiterbildungsanbietern.

Das Egloffstein´sche Palais sollte aus Sicht der vhs in einem Zuge vollumfänglich saniert und ein zeitgemäßes Lernraum-Konzept umgesetzt werden. Die Volkshochschule muss ein Ort mit hoher Aufenthaltsqualität sein, denn Erwachsenenbildung findet in der Freizeit statt. Die Potentiale einer gut aufgestellten Volkshochschule sind bei Weitem noch nicht gehoben.

Erwachsenenbildung heute und in Zukunft	Das Egloffstein´schen Palais in 2017
Weg von Frontalunterricht, hin zu kollaborativem Lernen und mobilen Lernstrukturen	Statische Struktur der Unterrichtsräume
Optimale technische / digitale Infrastruktur	WLAN kann nicht überall installiert werden. Induktionsschleifen erfordern baulichen Aufwand.
Zeitgemäße Lernraumkonzepte	Nur eine Generalsanierung bietet die Möglichkeit, ein stringentes Lernraum-Konzept umzusetzen.
Zugänge für alle Menschen, Teilhabe an Bildung ermöglichen Inklusion	Kein Zugang für Menschen mit Gehbehinderung, keine Induktionsschleifen für Menschen mit auditiven Einschränkungen.
Glaubwürdigkeit und Vorbildcharakter	Angebote zu Nachhaltigkeit, Umweltschutz, Digitalisierung, u.a. finden in unsanierten und technisch nicht ausreichend vorbereiteten Räumen statt.
Gewinnung und Halten von qualifizierten Dozentinnen und Dozenten.	Hohe Unzufriedenheit mit der Raumsituation beim Lehrpersonal – Kursleiter/-innen können teilweise nicht gehalten werden.
Planungssicherheit bei räumlichen Ressourcen	Bauliche Mängel sowie Probleme des Brand-schutzes führen dazu, dass kurzfristig Räume nicht mehr für den Unterrichtsbetrieb zur Verfügung stehen. Alternative Räume sind nur schwer zu erschließen.

5. Sanierungsbedarf aus finanzieller und baulicher Sicht

(Grundlage: Modernisierungsgutachten von 2014)

Kosten

Die Generalsanierung des Egloffstein'schen Palais wurde 2014 auf Gesamtkosten in Höhe von 10,5 Mio € kalkuliert. Für eine energetische und bauliche Generalsanierung würde es **staatliche Zuschüsse von bis zu 60%** geben. Schon aus diesem Grund ist eine Generalsanierung einer etappenweise durchgeführten, nicht bezuschussten Vorgehensweise im Rahmen des Bauunterhaltes vorzuziehen. Zu dieser Gesamtbaukostensparnis kämen anschließend erhebliche **Einsparungen von Betriebskosten** hinzu. Es *„steigen mit jedem Jahr, in dem keine Generalsanierung stattfindet, die später aufzubringenden Wiederherstellungs- und Schadenbeseitigungskosten für das Gebäude.“* (Modernisierungsgutachten, 2014, S.71)

Eine sanierte Volkshochschule kann ohne zusätzliches, fest anzustellendes Personal weiter genutzt werden. Zusätzliche Angebote und eine hohe Zufriedenheit der Nutzerinnen und Nutzer führen zu steigenden Nutzerzahlen und zu höheren Einnahmen im städtischen Haushalt.

Bauliches

*„Die Gründe für eine dringend notwendige Instandsetzung und Modernisierung sind insbesondere alters- und abnutzungsbedingte **Schäden an der Bausubstanz und defekte technische Gebäudeausrüstung, Vermeidung gesundheitlicher Risiken für Nutzer, Beseitigung statischer Mängel, Einhaltung geltender Sicherheitsvorschriften, Beseitigung struktureller Mängel wie z. B. Barriere-Hemmnisse sowie unzureichende DV-Anbindung und Internetverfügbarkeit.** Mit der Durchführung einer Generalsanierung soll der Energieverbrauch und Schadstoffausstoß im Gebäudebetrieb nachhaltig gesenkt werden.“* (Modernisierungsgutachten, S.71)

„Die bei einer Generalsanierung möglichen Einsparungen bei den Energiekosten liegen bezogen auf die heutigen Energiekosten bei ca. 20.000,- € bis 25.000,- € per anno.“ (Ebd., 71)

Die baulichen Argumente sind im Modernisierungsgutachten des Gebäudemanagements aus dem Jahr 2014 ausführlich dargestellt.

6. Unaufschiebbaren Erhaltungsmaßnahmen

(lt. Modernisierungsgutachten von 2014)

- Dachinstandsetzung des gesamten Daches einschl. Gerüststellung vorgezogen als Notmaßnahme zur statischen Verstärkung geschädigter Dachbereiche und Sicherstellung der Dachdichtheit
- Sicherung von stark geschädigten Außenwandbereichen (Naturstein) und zur benachbarten Kirchengemeinde (Putzfassade)

- Austausch der Fenster
- Umfangreiche Reparaturen am Heizungsrohrsystem mit Verlegung neuer Leitungen in vorgesetzten Sockelleisten
- Maßnahmen zur Sicherstellung der Trinkwasserhygiene
- Zusätzliche Brandschutzmaßnahmen
- Baunebenkosten

Des Weiteren benannt werden die Tragwerke: *„die Schäden und Schadensursachen [sind] nach Einschätzung der Tragwerksplaner in den nächsten fünf Jahren zu beheben. Einzelne am Auflager stark geschädigte Sparren auf der Ostseite des Mansarddaches über dem historischen Saal mussten bereits notgesichert werden. U.a. in diesem Bereich rutschen immer wieder stark verwitterte Biberschwanzziegel von den Dachflächen ab und werden punktuell ersetzt.“ (Modernisierungsgutachten, 2014, S.69)*

**→ Veränderte Rahmenbedingungen finden sich
im Vermerk des GME VI/242-3/KM039 vom 6.7.2016**