

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
IV/47/GA020

Verantwortliche/r:
Kulturamt

Vorlagennummer:
47/094/2023

ZAM (Zentrum für Austausch und Machen): Baukostensteigerungen und Refinanzierungsmodelle für den Betrieb

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Stadtrat	27.07.2023	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

I. Antrag

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Baukostensteigerungen von insgesamt 391.500 € (inklusive technische Infrastruktur wie Elektro, Licht) werden über die Einigungsgespräche in die Haushaltsberatungen eingebracht.
3. Die Kostensteigerungen von € 77.200 € aus dem Beschluss 47/080/2022 werden über die Einigungsgespräche in die Haushaltsberatungen eingebracht.
4. Das ZAM priorisiert die Grundertüchtigung der Räume, um in einem nächsten Schritt Refinanzierungsmodelle wirksam werden lassen zu können. Ziel ist es, den Umfang des Fördervertrags trotz absehbar höherer Aufwendungen gegenüber der ersten Schätzung stabil zu halten.

II. Begründung

Sachbericht

Das ZAM (Zentrum für Austausch und Machen) befindet sich in ähnlicher Lage wie alle Akteure, die an Bauprozessen beteiligt sind. Es sieht sich auf unterschiedlichen Ebenen mit Kostensteigerungen konfrontiert. Der Betreiberverein ZAM e. V. hat für die großen Umbaumaßnahmen – Fluchtwegeführung und -treppe (Brandschutz), Ertüchtigung der Sanitäreinrichtungen (u. a. Barrierefreiheit), Aufbau eines Glasdaches aus Licht- und Brandschutzgründen, Ertüchtigung des (vorhandenen) Aufzugs zur barrierefreien Erschließung der offenen Werkstätten – einen professionellen Architekten beauftragt. Dieser legte einen aktualisierten Kostenplan vor, der die Baukostensteigerungen in den genannten Bereichen aufzeigte. Es handelt sich um rund 253.000 €, die Amt 47 über die Einigungsgespräche in die Haushaltsberatungen eingebracht hat.

Beim Kauf des Hauses durch die Stadt war nicht ersichtlich gewesen, dass die Gebäudetechnik veraltet und in Teilen für die neue Nutzung unzureichend ist. Hier fallen für die Instandsetzung weitere 138.500 € an, auch diese bringt Amt 47 über die Einigungsgespräche in die Haushaltsberatungen ein. Dieser Posten wäre ohne die Eigenleistung der ehrenamtlichen Mitarbeiter*innen, die unter Fachaufsicht die Elektrik ertüchtigen, weit höher.

Das ZAM möchte ab 2024 in einem intern abgestimmten Prozess nach und nach offene Werkstätten (Holz, Metall, Prototyping, Elektronik, Bio, Farben, Textil und Druck ...) zu regelmäßigen Angebotszeiten in Betrieb nehmen. Unter anderem die Künstler*innen, der offene Freitagnachmittag/-

abend, die IT-Gruppe, die Energie-Gruppe, die Gestaltungsgruppe, die ZAM-Räumen-Gruppe und das Repair-Café sorgen bereits jetzt für Publikumsverkehr – gesagt werden muss aber deutlich, dass sich das ZAM noch im Umbau befindet. Um diesen Prozess des Umbaus zu bündeln und die Kapazitäten zielgerichtet einzusetzen, wird nun, monetär und im Hinblick auf das Engagement der Beteiligten, eine deutliche Priorität auf den Bauvorgang gelegt. Die weiteren Planungen, beispielsweise für umfangreiche Programmangebote, sind, soweit dies für den Gesamtprozess sinnvoll vermittelbar ist, nicht erste Priorität.

Mitglieder des Vereins befinden sich im Antragsprozess für die „Förderung regionaler Cluster für die MINT-Bildung von Jugendlichen (MINT-Cluster III)“, ausgeschrieben vom Bundesministerium für Bildung und Forschung. Gemeinsam mit dem Bildungsbüro der Stadt Erlangen und dem Lehrstuhl für Science, Technology und Gender Studies STGS an der FAU soll das Ziel eines Ortes für Schülerinnen und Schüler zum Aufbau von MINT-Fähigkeiten verfolgt werden. Hier steht eine sechsstellige Summe, verteilt auf fünf Jahre, in Aussicht, die vor allem Unterstützung beim personellen Aufbau von gezielten MINT-Angeboten für diverse Schulen unterstützen würde. Es stellt sich hierbei jedoch die Frage, ob der Antrag bewilligt wird.

Im Fördervertrag des Betreibervereins ZAM sind, bezugnehmend auf die Satzung, u.a. folgende Ziele beschrieben:

- Bereitstellung öffentlicher Werkstätten mit analoger und digitaler Technologie sowie Anleitung zu deren Nutzung, abgestimmt auf unterschiedliche, möglichst diverse Alters- und Nutzergruppen
- Zusammenstellen und Durchführen eines Programms mit Veranstaltungen unter Einbeziehung möglichst vieler Partner*innen unter dem Leitgedanken der Kreativität und Innovation
- Bereitstellung von Bildungsangeboten für Schulen, Kinder und Jugendliche, um fächerübergreifende in Ergänzung zu Lehrplänen im spielerischen Experiment praktische Erfahrungen zu sammeln
- U. v. m.

Sollten Fördergelder eingeworben werden können, so können die Planungen für ein Schulprogramm aufgenommen werden.

Das Kulturamt hat bereits ein erstes Gespräch mit dem Sozialamt geführt, um das ZAM als möglichen Ort für soziale Maßnahmen ins Gespräch zu bringen. Gespräche mit dem Jobcenter werden folgen. Für soziale Maßnahmen innerhalb des ZAM wäre allerdings ein gewisser Grundstock an personeller Verlässlichkeit die Voraussetzung. Dies gilt in gleicher Weise für Anfragen nach einem Bufdi-Platz. Das ZAM würde es außerordentlich begrüßen, auf diese Weise mit jungen Menschen in den Austausch zu treten und sie in die Arbeitswelt einzuführen.

Das ZAM befindet sich in seiner Ausrichtung als offenes Haus mit dennoch klarer Strategie in guter Gesellschaft. Ob in den Veröffentlichungen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik oder beispielsweise im „Forum Wohnen und Stadtentwicklung 06/2022“ des Bundesverbands Wohnen und Stadtentwicklung, überall werden die Vorteile von ähnlichen Initiativen für die Transformation der Innenstädte ausführlich gewürdigt. Die neu entstehenden Orte tasten sich an Betreibermodelle heran, die Verwaltungen verstehen sich als Kooperationspartner im Sinne der gemeinsamen Ziele

- Belebung der Innenstädte
- Stärkung der Innenstädte als attraktive Umfeldler für Investitionen
- Schaffung von Freiräumen für Bürger*innen zur Gestaltung
- Schaffung von inklusiven Räumen
- Stärkung der Selbstwirksamkeit der Mitarbeitenden durch Erlernen von vielerlei Fähigkeiten

Das ZAM hat sich in diesem Zusammenhang bereits einen überregionalen Ruf erarbeitet durch sein klares Betreibermodell und die professionelle Herangehensweise (u. a. die Steuerung der zahllosen Ehrenamtsstunden), aber auch durch die Unterstützung durch die Verwaltung und die wohlwollende Begleitung und Steuerung durch die Politik. Aus diesem Grund wurden ZAM, Verwaltung und Politik auf die Tagung „Third places for Europe“ eingeladen, um von den Erfahrungen der Zusammenarbeit zu berichten.

Des Weiteren wurde das Modell ZAM auch auf der internationalen ecsite-Konferenz 2023 als Beispiel für einen neuen Ort für informelles Lernen vorgestellt. <https://www.ecsite.eu/conference>.

Refinanzierungsmodelle

Um den steigenden Kosten im Betrieb entgegenzuwirken und den Umfang des Fördervertrags (s. Anhang) stabil zu halten, erörtert das ZAM Refinanzierungsmöglichkeiten. Drei Optionen sind bereits im Gespräch und in Teilen durchgeplant. Bei allen muss jedoch in enger Abstimmung mit der Stadt Erlangen abgewogen werden, ob beispielsweise zusätzliche Investitionsmittel möglich sind (externe Gastronomie) oder ob ein Grundstock an Personal aus den Betriebsmitteln finanziert werden kann, der die für eine Refinanzierung erforderlichen Schritte abarbeitet (beispielsweise Koordination und Durchführung von vermehrten Raumvermietungen).

Nach dem Umbau werden die ersten Maßnahmen ergriffen, in den Betrieb integriert und evaluiert.

Option 1: Temporäre Vermietung einzelner Räume des ZAM

Diese Option ist attraktiv, da sie ohne größere Investitionen umsetzbar ist und eine gute Einnahmequelle zu sein scheint. Ein inhaltlicher Bezug zum ZAM und Austausch mit der Community würde durch spezielle Arten der Vermietung befördert und würde somit dem Vereinszweck entsprechen.

Betreuungsaufwand, kontinuierliche Akquise und schwankende Einnahmen stehen auf der anderen Seite.

Konkret befindet sich das ZAM in Planungen für folgende Varianten:

1. Vermietung von Seminar- und Workshopräumen für firmeninterne Veranstaltungen. Die inhaltliche Gestaltung läge bei den Mietern. Es würde Catering über das ZAM organisiert werden können. Attraktiv ist die kreative und attraktive Atmosphäre in zentraler Lage.

Durch die Offenheit der Flächen ist hier eine gewisse Begrenzung der Vermietungsmöglichkeit vorgegeben.
2. Team-building Events und Workshops, die vom ZAM selbst durchgeführt werden.
Beispiel: Angebote Tinkertank in Ludwigsburg.
3. Werkstatt-Vermietungen für professionelle Nutzer*innen, z.B. Schreiner ohne eigene Werkstatt.
Beispiel: Hafven in Hannover oder Munich Makerspace
4. Kindergeburtstage mit Programm und Betreuung durch ZAM
Beispiel: Jugendkunstschule Erlangen
5. Mit dem StartUp Fungarium hat das ZAM bereits eine für das ZAM kostenfreie Biowerkstatt, die sich bei Veranstaltungen großer Beliebtheit erfreut. Weitere Modelle sind denkbar, in denen z.B. Startups die Werkstätten für die Entwicklung von Prototypen nutzen können. Gegenleistungen können neben der Miete beispielsweise die Bereitstellung von Betreuungszeiten sein, Werkzeugspenden oder auch direkte Zahlungen im kommerziellen Erfolgsfall.

Die Fülle der Anfragen an das ZAM stimmt hier zuversichtlich, dass attraktive Angebote Abnehmer finden werden.

Option 2: Gastronomie

Dieses Standbein kann in drei Stufen aufgebaut werden:

1. Um die bereits im Umfeld bestehende Gastronomie zu stärken und die guten Beziehungen zu erhalten, kann für Catering im ZAM mit Gastronomen kooperiert werden (klassisches Catering von außen). Dies ist besonders relevant für die oben angesprochen temporären Vermietungen.
2. Sobald eine kleinere Theke und Gastro-Ausstattung finanziert und beschafft werden konnte, kann das ZAM Raum für Gastronomen anbieten, so dass diese auch direkt im ZAM ihr Angebot vertreiben können. Dies wäre dann auch während der Angebotszeiten, z.B. mit Kaffee, Kuchen und Sandwiches, möglich. Die Zubereitung der Verpflegung wäre jedoch im ZAM noch immer nicht möglich. Eine Refinanzierung des ZAM an sich wäre hier nur in geringem Maße gegeben.
3. Langfristig kann das Turmhaus im Zentrum des ZAM als Ort für eine eigenständige vollwertige Gastronomie geplant werden. Die Sanitäranlagen und der Gebäudezugang wurden bereits für diese Option ausgelegt. Eine Sanierung des Gebäudeabschnitts ist jedoch bisher nicht finanziert und beispielsweise Fettabscheider und Brandschutzmaßnahmen werden notwendig sein.

Es fanden bereits im letzten Jahr Gespräche für die Vermietung des Turmhauses an einen möglichen Interessenten statt. Der notwendige Umbau stellte sich jedoch als große Hürde dar.

Option 3: Vermietung eigenständiger Flächen

Denkbar wäre, zwei ZAM-Flächen gänzlich auszukoppeln und separat langfristig zu vermieten. Beide Flächen liegen im 2. Obergeschoss und sind, nach notwendigen überschaubaren Ertüchtigungen, als Büroflächen eigenständig nutzbar.

Zumindest mit der Vermietung der einen Fläche wäre jedoch die Idee der Wohnung für Residences, also für die temporäre Beherbergung von Künstler*innen, Literatinnen oder Literaten auch in Zusammenarbeit mit den Partnerstädten, in weitere Ferne gerückt.

Eine Vermietung weiterer Flächen wäre durch konzeptionelle Umplanungen des ZAM und größere bauliche Eingriffe vermutlich möglich. Je nach Lage dieser Flächen ergeben sich mehr oder weniger tiefe Eingriffe in das heute geplante und mit dem Umbau verfolgte Betriebskonzept (Ausstellungen, Produktion, Austausch ...) Hier müsste man bezüglich Brandschutzmaßnahmen, Wegesituation, Eingänge etc. noch einmal von vorne beginnen.

Zusammenfassung und Ausblick

Durch die Verzögerungen im Bauprozess verzögert sich auch der ursprünglich angenommene Zeitplan zur Eröffnung zumindest einiger der offenen Werkstätten in einem Regelbetrieb. Stattdessen wurden und werden im ZAM zahllose Ehrenamtsstunden geleistet, um die Baukostensteigerungen niedrig zu halten und den Bau dennoch so zu ertüchtigen, dass das ZAM sicher und zweckmäßig (satzungsgemäß) arbeiten kann.

Das ZAM erörtert Refinanzierungsmodelle, beispielsweise temporäre oder langfristige Raumvergaben und abgestufte Catering-Modelle. Diese Modelle können erst greifen, wenn die Räume auch von extern in größerem Stil genutzt werden können bzw. die Unterstützung durch die ausgebauten Werkstätten auch möglich ist. Deshalb muss das ZAM zunächst die entsprechenden Strukturen aufbauen. Hier sind personelle Ressourcen notwendig, ohne die eine Raumvergabe nicht durchführbar ist. Ziel ist es jedoch, den Umfang des Fördervertrags stabil zu halten.

Das ZAM lässt sich umfassend beraten über Förderprogramme. Im Oktober ist ein Termin mit dem städtischen Büro für Bürgerbeteiligung und Ehrenamt geplant, um die Förderlandschaft noch einmal systematisch durchzugehen. Ziel ist, weitere Projektförderungen aufzutun sowie kreatives Fundraising zu betreiben. Durch die Expertise der Beteiligten konnten jedoch bereits von Anfang an Fördermittel eingeworben werden (Post-Corona-Stadt der Nationalen Stadtentwicklungspolitik, Stiftung „Anstiften“), weitere Anträge laufen bereits jetzt.

Sobald die offenen Werkstätten und die Räume ertüchtigt sind, wird noch einmal ein spannender Prozess ins Laufen gebracht werden. Gemeinsam mit zwei Hochschulseminaren (TH Nürnberg, und Lehrstuhl für Kommunikationswissenschaft der FAU) wurden bereits Kommunikationsstrategien erarbeitet, die dann an den Start gehen können, um das ZAM und seine Angebote in der Stadtgesellschaft bekannt zu machen.

Die Planer*innen des ZAM hatten und haben stets den gesamten Gebäude-Organismus und seine satzungsgemäße Bestimmung vor Augen. Beides wurde bisher durch viele Aktionen und regelmäßige Nutzungen, gefördert durch das Post-Corona-Projekt der Nationalen Stadtentwicklungspolitik, trotz des Umbaus nach außen sichtbar. Die Vision ist es, durch Know-How-Teilen den Gemeinsinn zu fördern. Gemeinsames Ziel von Politik, Verwaltung und ZAM ist dabei von Anfang an die Belebung der Innenstadt.

4. Klimaschutz:

Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ja, positiv*
 ja, negativ*
 nein

*Wenn ja, negativ:
 Bestehen alternative Handlungsoptionen?*

- ja*
 nein*

**Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	253.000 €	bei IPNr.: 250.400
Sachkosten:	€ 138.500 € 77.200 € (aus Beschluss 47/080/2022)	bei Sachkonto: 530101
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

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

Anlagen:

Anhang 1: Tabelle Baukostensteigerung

Anhang 2: Tabelle Infrastruktur

Anhang 3: Fördervertrag

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang