

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
IV/RDB/LKB/1020

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

Vorlagennummer:  
IV/013/2010

## 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	06.10.2010	öffentlich	Gutachten	
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	20.10.2010	öffentlich	Gutachten	
Stadtrat	28.10.2010	öffentlich	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

41, 43, 112, 20 24, 51, 61

### I. Antrag

Die aus baulicher, energetischer und nutzungsspezifischer Sicht dringend notwendige Erneuerung des Freizeitzentrums 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 und im Rahmen der Haushaltsberatungen für die Mehrjahresinvestitionsplanung einzubringen.

Das Thema soll im Rahmen der anstehenden, externen Überprüfungen zur Haushaltskonsolidierung begutachtet und bewertet werden.

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 Festlegungen als Planungsvorgabe zu beschließen:

- 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.

## 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 m<sup>2</sup>. 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 Wirtschaftlichkeit in den beteiligten Kulturbereichen zu verbessern. Die zugleich steigende Nutzerfreundlichkeit sollte auch Auswirkungen auf Nachfrage, Angebote und Er-

löse 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 abschnittweises Vorgehen ist denkbar und in die Planungsüberlegungen einzubeziehen.

### 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