



Stadtschloss Herrieden - Sanierung und Nachnutzung

Stadtrat
08.11.2023



Überblick und Projekthistorie

Projektüberblick

- 2009** Erwerb des Stadtschlusses durch die Stadt Herrieden – Zielsetzung: Rettung der historischen Bausubstanz im Altstadtkern
- 2010 – 2014** – Umfangreiche Voruntersuchungen; Intensive Bürgerbeteiligung, insbesondere durch den Initiativkreis Stadtschloss unter Leitung von Josef Göppel
- 2015** Erstellung eines Realisierungskonzepts und Aufnahme in das Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung
- 2016** Vergabeverfahren für Planungsleistungen und Beauftragung der Planungsbüros im Mai 2016
- 2016–2019** Fertigstellung des Teilprojekts „Nationale Projekte des Städtebaus“ und Eröffnung am 16.05.2019
- 2017** Vorläufige Einstellung der Planung an den Bauteilen ABC



Gesamtprojekt

Übersicht über die Bauteile und Teilprojekte





Die Besonderheit – Ein Projekt ohne Bedarf

- Das Stadtschloss wurde 2009 durch die Stadt Herrieden ohne konkreten Bedarf erworben
- Ziel des damaligen Ersten Bürgermeisters Alfons Brandl und des seinerzeitigen Stadtrates war es, durch Erwerb den Verfall dieses einzigartigen Denkmals inmitten der Altstadt zu verhindern – **dieses vorrangige Projektziel ist nur zu ca. einem Drittel erreicht**
- Der nun 14jährige Leerstand der Bauteile ABC trägt nicht zur Verbesserung der Substanz bei – **jedes weitere Jahr verschlechtert den Zustand**
- Bis 2013 wurde das Ziel verfolgt, den Gebäudekomplex an potenzielle Investoren zu verkaufen, um eine neue Nutzung zu etablieren
 - Ein relativ konkretes Projekt einer Einrichtung für Blinde und Sehbehinderte wurde 2013 nicht weiterverfolgt
 - Eine 2013 im Anschluss durchgeführte Markterkundung führte zu dem Ergebnis, dass kein Interesse an einem Erwerb durch private Investoren besteht
 - Hauptgründe waren die erheblichen Unwägbarkeiten bei der denkmalgerechten Sanierung und die sehr hohen Kosten für die Sanierung des Substanz



Die Besonderheit – Ein Projekt ohne Bedarf

- Im Ergebnis des nicht machbaren Verkaufs war und ist nur eine Eigensanierung durch die Stadt Herrieden zielführend
- Anfang 2015 kam im Rahmen der Möglichkeit einer Förderung durch das Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ wieder Bewegung in das Projekt
- Nach intensiver politischer und bürgerschaftlicher Beteiligung (Ergebnis: https://www.herrieden.de/media/seiten-stadt/pdf/150708_Stadtrat.pdf) wurden aus diversen Nutzungsansätzen Nutzungen gemäß nachfolgender Übersicht definiert und in der Stadtratssitzung am 19.08.2015 einstimmig beschlossen

Besonderheit – Ein Projekt ohne Bedarf

Nutzungsansätze



Besonderheit – Ein Projekt ohne Bedarf

Nutzungsansätze





Die Besonderheit – Ein Projekt ohne Bedarf

- Im Zuge der weiteren Planungen wurde klar, dass nicht alle Nutzungen untergebracht werden können; der Nutzungsbereich „Wohnen, Arbeiten und Gestalten“ wurde ganz fallen gelassen
- Als zusätzliche Nutzung wurde im Sinne einer Verbesserung der Rentabilität auch die Variante eines Hotels (evtl. in Teilflächen) in die Diskussion eingeführt
- In einer Stadtratsklausur am 16.11.2019 wurden folgenden Varianten als Vorplanungsstand vorgestellt und bewertet

Variante 0

Saal 370 ohne Foyer

Variante 1

Saal 200 mit Foyer

Variante 2

Saal 370 mit Foyer

Variante 3

Hotelerweiterung

- In Folge wurden weitere Varianten gebildet, die größtenteils nur aus Nutzungsoptionen ohne konkrete planerische Ausarbeitung bestanden
- Im Ergebnis der weiteren politischen Befassung liegen heute zwei Konzepte zur finalen Entscheidungsfindung vor – diese beiden Konzepte gehen zurück auf den bereits 2015 einstimmig beschlossenen Nutzungsmix

Besonderheit – Ein Projekt ohne Bedarf

Nutzungsansätze





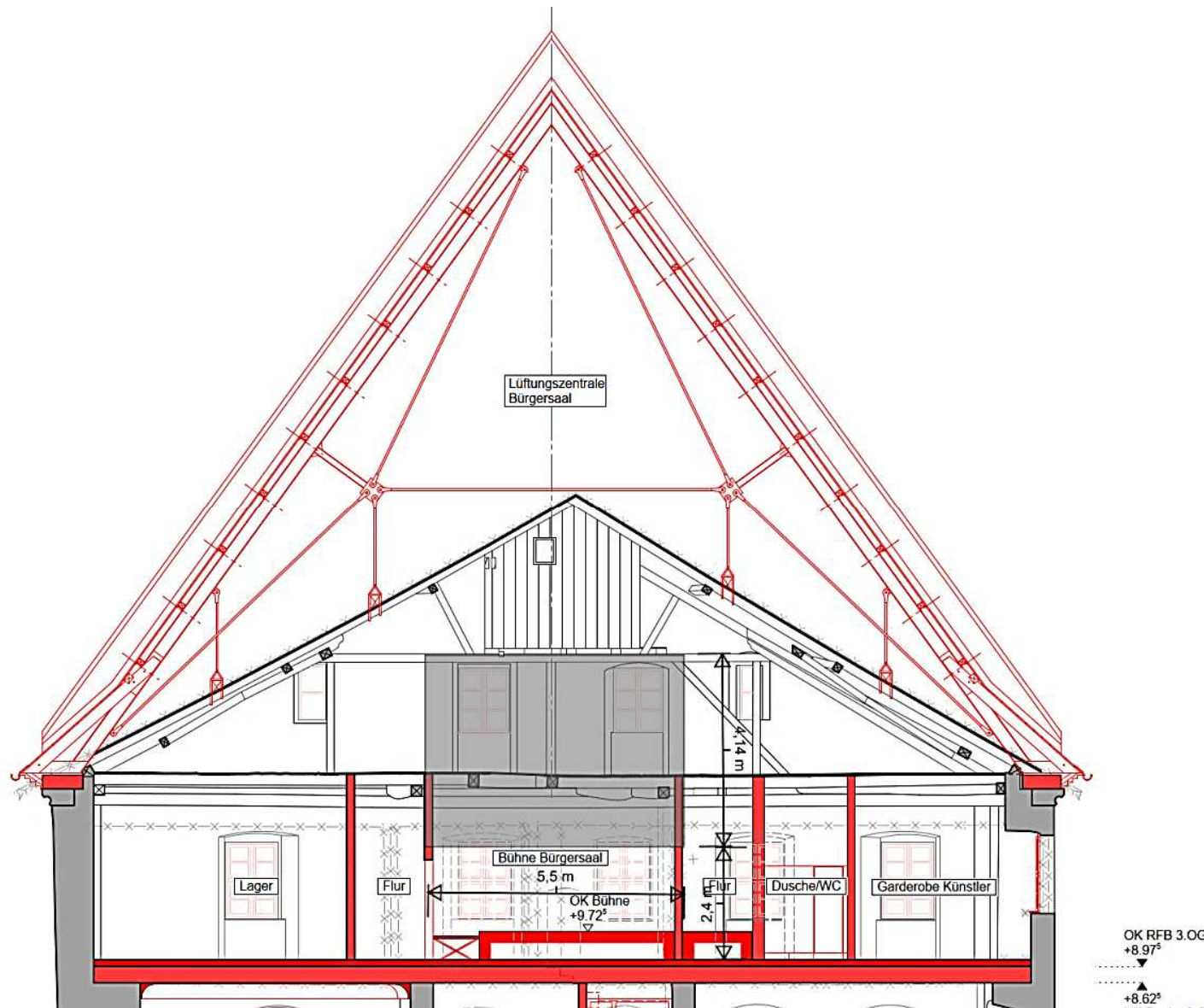
Variante Rathaus mit Saal 200 + X



Prüfung einer Variante Rathaus mit Saal 200 + X

- Gemäß Anregung aus der Stadtratssitzung am 23.09.2023 soll untersucht werden, ob ein Saal mit 200 + X Besuchern sitzend mit der Rathausnutzung kombinierbar ist
- Ein Saal in der Größenordnung 200 Sitzplätze ist wohl nicht zielführend, weil im Gebäudekomplex bereits folgende Saalnutzungen möglich sind / werden
 - Ratssaal: 185 Besucher (170 Reihenbestuhlung + 15 Sitzplätze auf der Galerie)
 - Kulturgewölbe: 110 Besucher in Reihenbestuhlung / 180 Besucher stehend
 - Reliefzimmer: 40 Besucher in Reihenbestuhlung
 - Gesamtkapazität: 405 Besucher
- Für eine Saalnutzung für qualitativ hochwertige Bühnenveranstaltungen und Veranstaltungen mit Leinwandpräsentationen ist eine lichte Mindesthöhe von 5,20 m, besser 5,50 bis 6,00 m notwendig. Dies ist im 3 OG des BT A möglich, auch wenn die Realisierung ausreichender Deckenhängelasten sehr schwierig ist

Prüfung einer Variante Rathaus mit Saal 200 + X



Prüfung einer Variante Rathaus mit Saal 200 + X

- Bereits 2020 wurde für das bestehende Rathaus durch das Architekturbüro Franz Jechnerer festgestellt:
 - defizite beim brandschutz (u.a. bezüglich flucht- und rettungswegen, feuerschutzabschlüsse, etc.)
 - raumnot und schlecht nutzbares dachgeschoss (thema brandschutz, rettungswege)
 - barrierefreiheit im gesamten gebäude nicht gegeben
 - sanierungsstau (insbesondere fenster (in 2015 realisiert), haustechnik, lüftung sitzungsbereich, wärmeschutz fenster und dachbereich, edv; letzte sanierung war ende der 1980er jahre)
- Als Flächenbedarf mit ausreichender Reserve lässt sich für die Rathausnutzung aus dem Bestand (ohne konkretes Raumkonzept) mit hinreichender Genauigkeit eine Fläche von 1.000 m² ableiten
- Hierzu kann auf eine Betrachtung aus der Stadtratsklausur vom 17.10.2020 zurückgegriffen werden



Prüfung einer Variante Rathaus mit Saal 200 + X



Ersteinschätzung zu einer Variante Rathaus

Flächenvergleich

Bestand Rathaus + Musikschule		Ableitung aus Planung Schloss ABC	
Nutzfläche		Nutzfläche	
Flächen ohne Verkehrsflächen, mit Sanitäranlagen, Lagerflächen und EDV (Grobflächen)		Flächen ohne Verkehrsflächen, mit Sanitäranlagen, Lagerflächen und EDV (Grobflächen)	
Archiv Registratur Lager	Fläche Bestand	Verwaltung	Fläche Bestand
KG Musikschule	43 m ²	BT A 2. OG	320 m ²
EG Musikschule	39 m ²	BT B 2. OG	150 m ²
KG Rathaus	92 m ²	BT A 3. OG	380 m ²
Summe	173 m²	BT B 3. OG	150 m ²
Verwaltung Rathaus	Fläche Bestand		
EG	270 m ²		
1. OG	266 m ²		
2. OG (Galerie - innerhalb Stützen)	167 m ²		
Summe	704 m²		
Summe Verwaltung / Archiv / Registratur / Lager	877 m²		
Flächen perspektivisch (Personalzuwachs, zusätzliche interne Besprechungs-/Veranstaltungsräume, etc.)			
zzgl. 15 Prozent der Gesamtfläche Bestand (inklusive Galerie)	1009 m²	Summe	1000 m²

Prüfung einer Variante Rathaus mit Saal 200 + X

- Die Flächen im 2. und 3. OG der Bauteile A und B sind nach Vergleich mit der „Hotelvariante“ ausreichend, um das Rathaus mit Registraturflächen und Stadtarchiv unterzubringen. Das 4. OG (Dachboden) wird nicht mit einbezogen, da eine Erschließung mit einem Aufzug nach aktueller Planung nicht möglich ist. Weiterhin sind nach aktueller Planung bauliche Rettungswege nicht ausreichend sicherbar
- Durch Anordnung einer Servicestelle für Bürger und Touristen im EG BT A (ehemalige Flaschenbierhandlung) könnte in den Obergeschossen 50 bis 70 m² Fläche „frei werden“
- Auf keinen Fall ist es aber möglich, die Rathausnutzung nur im 2. OG unterzubringen, da hier insgesamt nur 470 m² Nutzfläche zur Verfügung stehen – ein Saal mit Nebenräumen ist zusätzlich zu einer Rathausnutzung im 3. OG nicht umsetzbar
- Die Situierung eines Veranstaltungssaals im EG BT B scheidet – auch wenn auf die Gastronomie verzichtet würde – wegen der Rohbau-Raumhöhe von 4,30 m im Lichten aus; fraglich ist zudem die Entfernung historischer Wände und die Anordnung der Infrastrukturflächen
- **Eine Kombination Rathausnutzung und Saal 200 + X ist im Gebäudebestand nicht umsetzbar**

Prüfung einer Variante Rathaus mit Saal 200 + X

- Denkbar ist allerdings eine Überbauung des Bauteils C
- Stellungnahme des BLfD vom 17.02.2022: „Überplanung der östlichen Keller: Nach dem im 1. Bauabschnitt erfolgten Abbruch des (...) Pultdachs über den östlichen Kellergewölben (Gebäudeteil C), liegt die im Palas und der Brauerei integrierte mittelalterliche Stadtmauer derzeit gut sichtbar frei. Dies wird aus denkmalfachlicher Sicht sehr begrüßt, da auf diese Weise der ursprüngliche Burgcharakter wieder ablesbar ist. Angesichts dessen, dass an der Stelle des Gebäudeteil C bereits im Urkataster ein Gebäude kartiert ist, für die Kellergewölbe in jedem Fall eine Abdichtung notwendig wird und **ein alternativer Saal im Obergeschoss von Palas oder Brauerei größere Eingriffe in die historische Bausubstanz bedeuten würde**, kann eine erneute Überbauung der Keller aus denkmalfachlicher Sicht jedoch grundsätzlich akzeptiert werden. In diesem Zuge ist auch ein **eingeschossiger, zurückhaltender Neubau eines Saals** für Gastronomie und Veranstaltungen grundsätzlich denkbar, sofern er von architektonischer Qualität ist, dadurch kein weiterer Saal im Palas oder der Brauerei notwendig wird und der Zugang durch die Brauereiaußenwand (...) ohne zusätzliche Eingriffe in die mittelalterlichen Mauern erfolgen kann. Es ist zudem **zu prüfen, wie sich die Höhenentwicklung in Bezug auf die angrenzenden Baudenkmale auswirkt und ob der Neubau sich über die gesamte Fläche erstrecken muss oder auch eine geringere Grundrissfläche platztechnisch sowie gestalterisch ansprechend in Frage kommt.**“

Prüfung einer Variante Rathaus mit Saal 200 + X

- Über dem Kellergewölbe wäre die Errichtung eines größeren Raumes möglich
- Dieser Raum könnte je nach Bedarf an Nebenflächen bis zu ca. 200 m² bei langgestrecktem Grundriss aufweisen
- Aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes und der baulichen Gegebenheiten (Traufkante des Bauteils C) kann aber eine ausreichende lichte Höhe für einen „echten“ Veranstaltungssaal bei Weitem nicht erreicht werden
- Ein solcher Raum könnte aber für Veranstaltungen ohne Bühne und ohne Präsentationen genutzt werden (gastronomische Nutzung, Empfänge, etc.)
- Zu klären wären die insbesondere die Punkte barrierefreie Erschließung sowie Flucht- und Rettungswege



Grundlagen Varianten



Grundlagen Varianten

- Variante Bürgerzentrum – im Folgenden Bürgerzentrum oder BZ
 - Verwaltung (Umzug der Verwaltung aus dem jetzigen Rathaus ins Stadtschloss)
 - Servicestelle für Bürger und Touristen
 - Geeignete Räumlichkeiten zur Stärkung des Biergartens, wetter- und saisonunabhängiger Betrieb für Pächter soll sichergestellt werden
 - Räume für öffentliche Nutzung, z.B. vhs, Ausstellungsflächen
 - museumspädagogische Angebote

- Variante Veranstaltungszentrum (Uneinigkeit besteht über die Bezeichnung des Nutzungskonzeptes mit großem Saal ohne Verwaltung. Von den Befürwortern dieses Nutzungskonzeptes wird ebenfalls die Bezeichnung „Bürgerzentrum“ favorisiert) – im Folgenden Veranstaltungszentrum oder VZ
 - Saal für Großveranstaltungen (mehr als 200 Plätze bis 370 Plätze)
 - Gastronomie
 - Entwicklungsflächen
 - Ausstellungsflächen
 - Museum



Grundlagen Varianten

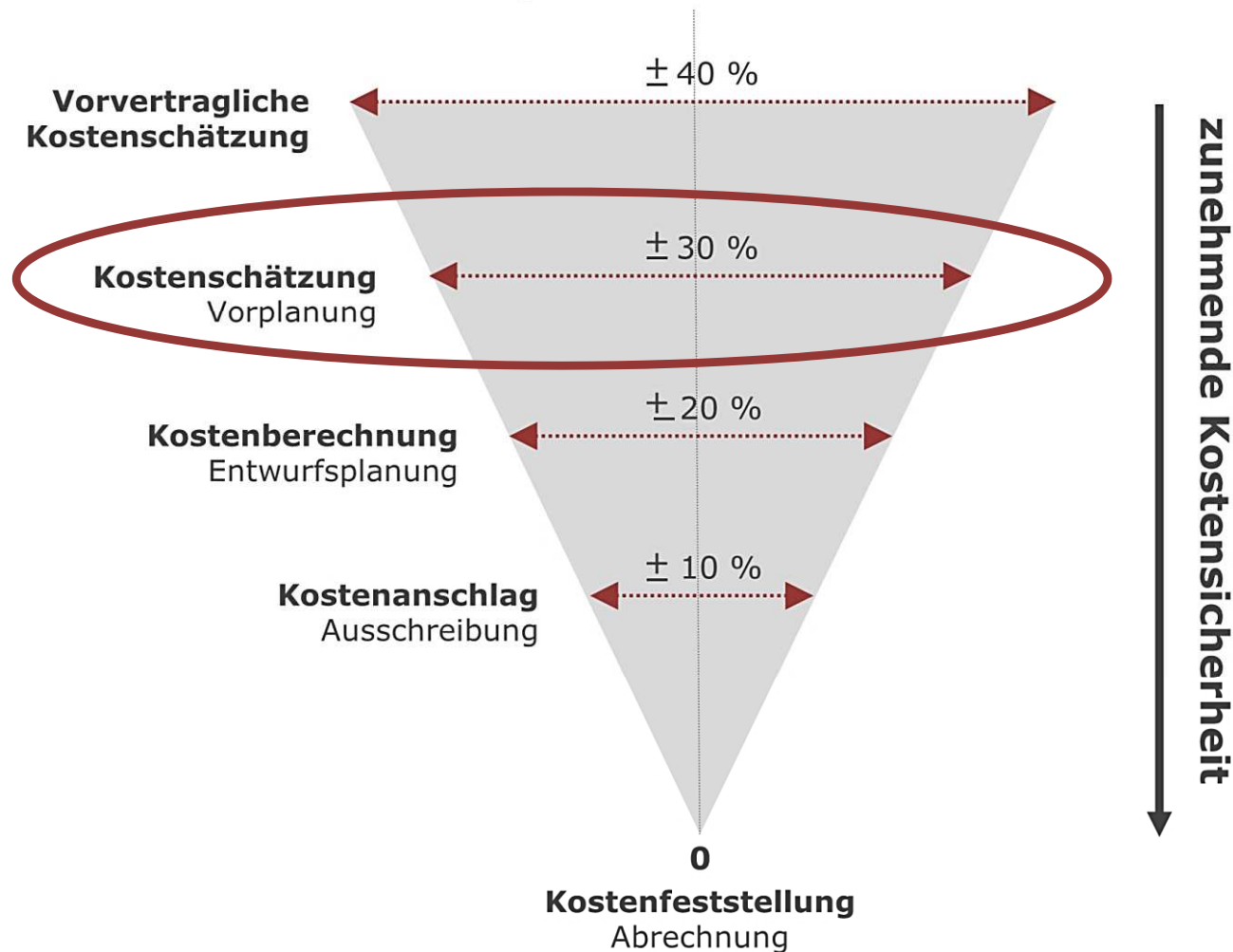
- Für die Variante Veranstaltungszentrum liegt eine Vorplanung aus der Stadtratsklausur vom 16.11.2019 vor („Saal 370 mit Foyer“) vor. Hier sind allerdings z.B. die Kosten für die komplizierte Leitungsführung des Saals, die Anforderungen der VStättV und Hängelasten nicht vollumfänglich erfasst – für den aktuellen Vergleich erfolgt aber keine Anpassung
- Für die Variante Bürgerzentrum liegt keine Planung vor. Allerdings kann hier die Vorplanung der Variante „Hotelerweiterung“ aus der Stadtratsklausur vom 16.11.2019 herangezogen werden
 - Diese bildet eine vergleichbare Raumstruktur ab
 - Erschließung, Funktionalität, Schallschutz, etc. können anhand der Vorplanung beurteilt werden
 - Die Kosten sind bei der Hotelvariante etwas höher gegenüber der Rathausnutzung einzuschätzen, z.B. weil jedes Hotelzimmer über eine Nasszelle verfügt und Oberflächen höherwertiger sind – für den aktuellen Vergleich erfolgt aber keine Anpassung



Grundlagen Baukosten

Grundlagen Baukosten - Kostensicherheit

Genauigkeit der Kostenermittlung und zunehmende Kostensicherheit

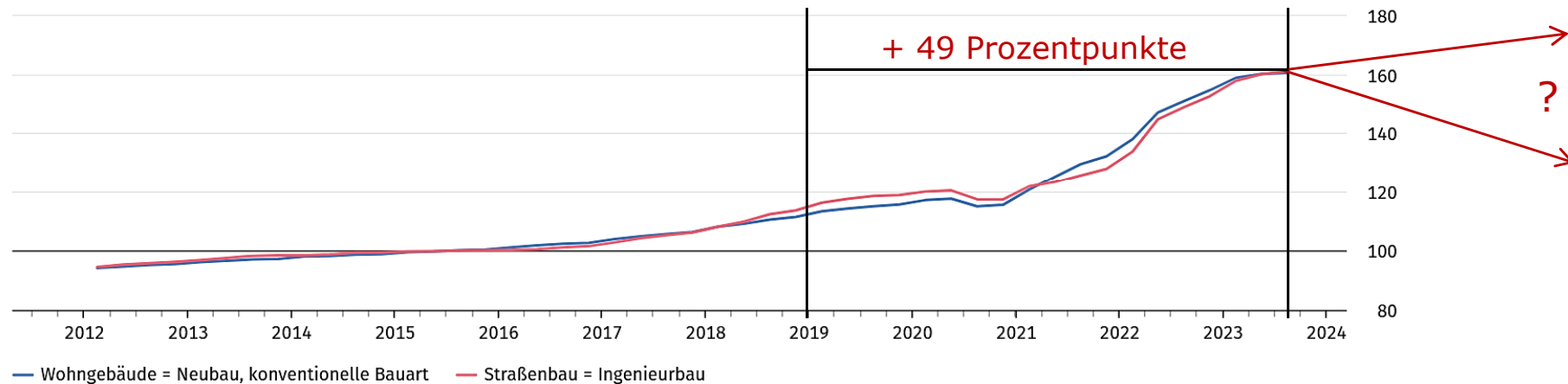


Quelle: Bernd Kochendörfer, Jens H. Liebchen, Markus G. Viering: Bau-Projekt-Management: Grundlagen und Vorgehensweisen. (Leitfaden des Baubetriebs und der Bauwirtschaft). 4. Auflage. Vieweg & Teubner Verlag, 2010



Grundlagen Baukosten - Baupreisentwicklung

Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau
einschl. Umsatzsteuer; 2015 = 100



1. Quartal = Februar, 2. Quartal = Mai, 3. Quartal = August, 4. Quartal = November

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023



Grundlagen Baukosten - Kostenermittlung

- Für den Vergleich der Varianten werden die Kostenschätzungen im Zuge der Stadtratsklausur vom 16.11.2019 herangezogen

Kostenbasis:

KGR 200	Zuwendungsantrag NPS	28.10.2015
KGR 300	Kostenschätzung BCH	07.11.2019
KGR 400	Kostenschätzung ibb	28.10.2019
KGR 500	Individualprognose (Anpassungen / Restleistungen)	07.11.2019
KGR 600	Individualprognose	07.11.2019
KGR 700	22,5 % der KGR 300 bis 500	

Zuschläge:

KGR 200	Baupreissteigerungsprognose (12,00 %) + Sicherheitszuschlag (5%)	17,00%
KGR 300	Pauschalkorrektur BCH wegen Kostenmehrung NPS (11,00 %) + Baupreissteigerungsprognose (12,00 %) + Sicherheitszuschlag (5%)	28,00%
KGR 400	Baupreissteigerungsprognose (12,00 %) + Sicherheitszuschlag (5%)	17,00%
KGR 500		0,00%
KGR 600	Baupreissteigerungsprognose (12,00 %) + Sicherheitszuschlag (5%)	17,00%
KGR 700	Sicherheitszuschlag (5%)	5,00%



Grundlagen Baukosten - Kostenermittlung

- Ob die 2019 angesetzten, im Mittel knapp 21 % an Zuschlägen für Preissteigerungen und Sicherheiten ausreichend sind, kann im Hinblick auf die Entwicklung der Baukonjunktur und die weltweiten Krisen nicht abschließend beurteilt werden
- Allerdings bewegen sich Kostenschätzungen nach der Literatur auf einem Genauigkeitsniveau von +/- 30 % (im Neubau!), so dass weitere Zuschläge nur das „Grundniveau“ verschieben
- Für die Kostenentwicklung ist eine auf Sparsamkeit und Qualität abzielende enge Betreuung des Planungs- und Bauprozesses dringend empfehlenswert, weil hier erfahrungsgemäß erhebliche Potentiale vorhanden sind
- Die Kostenunterschiede zwischen den Varianten dürften eine deutlich geringere Abweichung untereinander aufweisen, weil diese auf denselben Grundlagen erstellt wurden
- **Eine Erhöhung der Kostensicherheit ist nur durch eine Planungsvertiefung möglich**



Grundlagen Baukosten – Kostenanteil Sanierung

- Unabhängig von der Nutzung ergibt sich ein Großteil der Kosten aus der reinen Sanierungsleistung für die Bauteile ABC
 - Saniert werden muss der komplette Gebäudebestand, auch bei im Vergleich sehr geringen Nutzflächen
 - Komplette Fassadensanierung (Fenster, Türen, Putze), Sanierung steinsichtiger Bereich innen und außen
 - Komplettekernung BT B mit entsprechenden Sicherungs- / Aussteifungsmaßnahmen erforderlich; kompletter Rückbau des obersten Geschosses BT B
 - Wiederherstellung der historischen Dachformen ist extrem aufwändig, zumindest in BT A muss mit Schutzdach und aufwändigen Hilfskonstruktionen gearbeitet werden



Grundlagen Baukosten – Kostenanteil Sanierung

- Vergleichende Betrachtung Neubau / Stadtschloss
 - Herangezogen wird die Variante 2 („Saal 370 mit Foyer“) aus der Stadtratsklausur vom 16.11.2019
 - In dieser Variante wird über alle Bauteile eine Hauptnutzfläche von ca. 2040 m² (inklusive Keller BT C) erreicht. Würde man diese in guter Qualität und wirtschaftlicher Bauweise neu errichten, ergeben sich mit einem auskömmlichen Kostenansatz von 3.800,00 € brutto / m² für die KGR 200 bis 700 Gesamtkosten von 7.700.000 € brutto
 - Unter Ansatz der Kostenprognose für die Variante 2 (22.140.000,00 €) ergeben sich

Kosten für die denkmalgerechte Sanierung der Gebäude und die Errichtung der neuen Dachlandschaft in Höhe von ca. 14,4 Millionen € brutto, dies entspricht 65 % der Gesamtkosten



Grundlagen Baukosten – Kosten der Rathaussanierung

- Die Kosten der Sanierung des Rathauses und der Musikschule betragen gemäß Kostenschätzung von Bauamtsleiter Marco Jechnerer vom Januar 2023 mindestens 4,5 Millionen € brutto
 - Basis sind die bereits 2012 ermittelten indexierten Grobkosten des AB Franz Jechnerer
 - Eine Schätzung für die Sanierung der Musikschule und der Freianlagen und Kosten für eine Containerlösung für zwei Jahre Umbauzeit
- Zusätzlich sind weitere Kosten zu erwarten für
 - Erschließung des Containerstandortes mit Strom, Wasser, Abwasser, Internet
 - Mehrkosten für die Heizung / Klimatisierung der Containerbüros
 - Interimslösung und Umsetzungskosten EDV
 - Umzugskosten und Ausfallkosten während des Umzugs, Auslagerung Archive
- **Auf dieser Basis ergeben sich Gesamtkosten für die Rathaussanierung von mindestens 4,5 bis 5,0 Millionen € brutto**



Vorbemerkungen Bewertung



Vorbemerkungen Bewertung

- Nicht alle der zu untersuchenden Kriterien sind vollständig objektiv bewertbar; bei solchen Kriterien können die Bewertungen nur Anregung zu eigener Bewertung sein
- Ein Teil der Kriterien ist quantitativ, ein Teil nur qualitativ bewertbar
- Dort wo quantitative Bewertungen vorgenommen werden, sind diese als projektstatusbezogen zu verstehen, im aktuellen Projektstand kann keine hohe Sicherheit für die Zahlen erreicht werden
- Große Probleme bereitet das immer noch nicht definierte Betriebskonzept für die Variante Veranstaltungszentrum – hierzu erfolgt eine genauere Betrachtung beim Kriterium Betriebskosten



Vorbemerkungen Bewertung

- Für die Variante Bürgerzentrum bestehen Schwierigkeiten hinsichtlich der Frage der Nachnutzung des bestehenden Rathauses
 - Grundsätzlich kann von einer Nachnutzung ausgegangen werden, die weitgehend rentierlich ist, sodass ein Großteil der Investition und die Betriebskosten über Miet- / Pachteinahmen erwirtschaftet werden können
 - Ob eine heute angedachte Nachnutzung in 8 Jahren noch umsetzbar ist, kann in den aktuell unsicheren Zeiten nicht sicher prognostiziert werden – dies gilt jedoch auch für den unsicheren Veranstaltungsmarkt
 - In der Struktur des / der Gebäude(s) sehr gut vorstellbar sind Büronutzungen / Gründerzentrum, Wohnungsbau, Medizinisches Versorgungszentrum, etc.
- Auf die bisherigen Sitzungen / Klausurtagungen und die hierfür erstellten Unterlagen wird verwiesen, aus zeitlichen Gründen kann heute nicht jedes bereits vorgestellte Detail nochmals vorgetragen werden
- Eine Gewichtung von Kriterien kann unsererseits nicht vorgenommen werden. Dies ist eine politische und keine gutachterliche Frage



Bewertung der Kriterien gemäß Beschluss des Stadtrates vom 20.09.2023



Investitionskosten



Bewertung Investitionskosten

Bürgerzentrum

Die aus der Kostenschätzung ermittelten Investitionskosten betragen nach den Kostengruppen der DIN 276:

Summe KGR 200	220.000,00 €
Summe KGR 300	11.900.000,00 €
Summe KGR 400	5.100.000,00 €
Summe KGR 500	150.000,00 €
Summe KGR 600	780.000,00 €
Summe KGR 700	3.300.000,00 €

**Summe KGR 200
bis 700 brutto** **21.450.000,00 €**

Ersparte Sanierungskosten Rathaus **4.750.000,00 €**

Ob der nachgelagerte Umbau des Rathauses durch Pacht- / Mieteinnahmen refinanzierbar ist, hängt von der Nutzung und deren Rentierlichkeit ab

Veranstaltungszentrum

Die aus der Kostenschätzung ermittelten Investitionskosten betragen nach den Kostengruppen der DIN 276:

Summe KGR 200	220.000,00 €
Summe KGR 300	12.100.000,00 €
Summe KGR 400	5.400.000,00 €
Summe KGR 500	100.000,00 €
Summe KGR 600	920.000,00 €
Summe KGR 700	3.400.000,00 €

**Summe KGR 200
bis 700 brutto** **22.140.000,00 €**



Wartungs- und Instandhaltungskosten



Bewertung Wartungs- und Instandhaltungskosten

Bürgerzentrum

Für die **jährliche Betriebs- und Wartungskosten** gibt es eine Schätzung von ibb aus dem Jahr 2017 für die Bauteile ABC. Größere Abweichungen zwischen den Varianten sind nicht zu erwarten

Wartung und Inspektion: ca. 22.000 €
Wasser / Strom / Heizung: ca. 23.000 €

Zusätzlich Reinigung
Allgemeinflächen / Winter-
dienst, etc. ca. 10.000 €

Summe Betrieb / Wartung ca. 55.000 €

Eine anteilige Weiterverrechnung an den Gastronomen sollte erfolgen

Veranstaltungszentrum

Für die **jährliche Betriebs- und Wartungskosten** gibt es eine Schätzung von ibb aus dem Jahr 2017 für die Bauteile ABC. Größere Abweichungen zwischen den Varianten sind nicht zu erwarten

Wartung und Inspektion: ca. 22.000 €
Wasser / Strom / Heizung: ca. 23.000 €

Zusätzlich Reinigung
Allgemeinflächen / Winter-
dienst, etc. ca. 10.000 €

Summe Betrieb / Wartung ca. 55.000 €

Eine anteilige Weiterverrechnung an den Gastronomen sollte erfolgen



Bewertung Wartungs- und Instandhaltungskosten

Bürgerzentrum

Für die **Instandhaltung** sind zusätzliche Aufwendungen notwendig, die naturgemäß nicht konstant anfallen. Über den Lebenszyklus können die Instandhaltungskosten mit 1 % der Investitionskosten p.a. im Mittel abgeschätzt werden.

Instandhaltung ca. 215.000,00 € p.a.

Bei rentierlicher Nachnutzung des Rathauses können die Kosten für Betrieb, Wartung und Instandhaltung i.d.R. durch die Miet-/Pachteinnahmen finanziert werden, so dass diese dann erspart werden

Veranstaltungszentrum

Für die **Instandhaltung** sind zusätzliche Aufwendungen notwendig, die naturgemäß nicht konstant anfallen. Über den Lebenszyklus können die Instandhaltungskosten mit 1 % der Investitionskosten p.a. im Mittel abgeschätzt werden.

Instandhaltung ca. 220.000,00 € p.a.



Kosten des Betriebes



Abschätzung Betriebsergebnis - VZ

- Eine Prognose des Betriebsergebnisses der damaligen Varianten 1 bis 3 wurde bereits für die Stadtratsklausur am 19.11.2019 erstellt
- Auf diese Prognose wird nun inhaltlich zurückgegriffen. Die Erlöse aus der Pacht für Gastronomie und Hotel wurden nicht berücksichtigt, damit die Veranstaltungsnutzung einzeln betrachtet werden kann
- Für diese Betrachtung der Veranstaltungsnutzung wird kostenmäßig das Nutzflächenverhältnis der Variante 3 (Saal 370 mit Foyer) zu Grunde gelegt. Bei dieser Variante entfielen 45 % der Nutzfläche auf Hotel- und Gastronomienutzung und 55 % der Nutzfläche auf die Veranstaltungsflächen – Achtung: Bei Entwicklungsflächen / Ausstellung / Museum ist eine Umlage von NK weniger wahrscheinlich
- Große Probleme bereitet das immer noch nicht definierte Betriebskonzept
 - Eine Nutzung auf dem „freien Veranstaltungsmarkt“ ist nicht ersichtlich, da in der Umgebung von Herrieden Säle mit besseren Rahmenbedingungen bestehen (Anlieferung, Gastronomie, Parkplätze, Lage - ÖPNV) – Veranstaltungen müssen „eingekauft“ werden
 - Eine Nutzung für „stehende“ Veranstaltungen (Konzerte, etc.) kommt kaum in Frage, weil der Saal hierfür nur halb gefüllt werden kann



Abschätzung Betriebsergebnis - VZ

- Einschätzung der KammerEvents und Gastronomie GmbH (Email Florian Brendel vom 27.02.2022, Hervorhebung aus der Original-Email)

Ein weiterer, neuer Saal mit 200-300 Sitzplätzen im 1. oder 2. OG würde auf ebendieser Ebene eine weitere (Vorbereitungs-) Küche sowie einen zusätzlichen Tresen-Bereich nebst Kühlräumen und vermutlich auch weitere Toilettenanlagen erforderlich machen; darüber hinaus ein großes Stuhl-, Tische- und Technik-Lager, da ein solcher Saal sehr unterschiedlichen Ansprüchen gerecht werden müsste. Auch wenn es natürlich schön ist, einen großen Saal vorhalten zu können – wir wollten einen solchen *in einem Obergeschoss* nur höchst ungern bewirtschaften.

- Wegen des fehlenden Betriebskonzeptes sind wir bereits 2019 von folgenden abgestimmten Ansätzen ausgegangen
 - Damit man den Saal nicht „umsonst“ baut, muss die Stadt Herrieden selbst als Veranstalter auftreten; die Stadt Herrieden übernimmt daher neben der weitgehenden Organisation auch die wirtschaftliche Verantwortung und das Risiko für die jeweilige Veranstaltung
 - Die Veranstaltungen werden sicherlich zum größeren Teil von Menschen außerhalb Herriedens besucht
 - Zusätzlich wird ein Anteil an Vereinsveranstaltungen angesetzt



Abschätzung Betriebsergebnis - VZ

- Bezüglich der Erlössituation wurden vergleichbare Saalmieten und Nebenkosten aus der Region herangezogen
 - Im Großen Saal wurden ca. 3 Veranstaltungen pro Monat zu Grunde gelegt
 - Im Kulturgewölbe wurde ca. 1 Veranstaltung pro Monat zu Grunde gelegt
 - Im Veranstaltungsgewölbe wurden ca. 3 Veranstaltungen pro Monat zu Grunde gelegt
 - Bei den Eigenveranstaltungen wurde optimistisch unterstellt, dass Miete und Nebenkosten erwirtschaftet werden. Hier können aber zusätzliche Kosten entstehen, wenn die Veranstaltungen nicht gut besucht werden



Abschätzung Betriebsergebnis - VZ

- Aufwandsseitig wurden folgende Ansätze getroffen
 - Es wird (inklusive Verrechnung von städtischen Mitarbeitern) von etwa 2 Vollzeitstellen ausgegangen
 - Enthalten ist die Auflage aus § 38 Abs. 2 VStättV

§ 38 Pflichten der Betreiber, Veranstalter und Beauftragten

(1) Der Betreiber ist für die Sicherheit der Veranstaltung und die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich.

(2) Während des Betriebs von Versammlungsstätten muss der Betreiber oder ein von ihm beauftragter Veranstaltungsleiter ständig anwesend sein.

(3) Der Betreiber muss die Zusammenarbeit von Ordnungsdienst, Brandsicherheitswache und Sanitätswache mit der Polizei, der Feuerwehr und dem Rettungsdienst gewährleisten.

(4) Der Betreiber ist zur Einstellung des Betriebs verpflichtet, wenn für die Sicherheit der Versammlungsstätte notwendige Anlagen, Einrichtungen oder Vorrichtungen nicht betriebsfähig sind oder wenn Betriebsvorschriften nicht eingehalten werden können.

(5) ¹Der Betreiber kann die Verpflichtungen nach den Abs. 1 bis 4 durch schriftliche Vereinbarung auf den Veranstalter übertragen, wenn dieser oder dessen beauftragter Veranstaltungsleiter mit der Versammlungsstätte und deren Einrichtungen vertraut ist. ²Der Veranstalter ist verantwortlich für die Verpflichtungen, die er vertraglich übernommen hat. ³Die Verantwortung des Betreibers bleibt unberührt.

- Infrastrukturelle Betriebskosten (Reinigung, Winterdienst, etc.), Energiekosten und Wartung / Unterhalt wurden entsprechend dem Flächenanteil mit 55 % der Gesamtkosten für das Gebäude angesetzt



Abschätzung Betriebsergebnis - VZ - Regelbetriebsjahr

Erträge					Aufwendungen					
Mieterlöse Saal		Anzahl	Miete	NK-Pauschale	Erlöse p.a.	Personal Verwaltung		Anzahl	Aufwand pro MA	Aufwand p.a.
	Veranstaltungen / Stadt	24	600,00 €	250,00 €	20.400,00 €		Leiter/in	0,5	70.000,00 €	35.000,00 €
	Veranstaltungen ansässiger Vereinen	6	0,00 €	250,00 €	1.500,00 €		Assistenz	0	40.000,00 €	0,00 €
	Veranstaltungen nicht ansässiger Vereinen	6	600,00 €	250,00 €	5.100,00 €		Buchhaltung	0,125	40.000,00 €	5.000,00 €
	Miete durch den Gastronom	1	600,00 €	250,00 €	850,00 €		Azubi	0	12.000,00 €	0,00 €
SUMME	37			27.850,00 €	SUMME				40.000,00 €	
Mieterlöse Kulturgewölbe		Anzahl	Miete	NK-Pauschale	Erlöse p.a.	Personal Vertrieb		Anzahl	Aufwand pro MA	Aufwand p.a.
	Veranstaltungen / Stadt	6	250,00 €	150,00 €	2.400,00 €		Eventmanager / Vertrieb	0,5	50.000,00 €	25.000,00 €
	Veranstaltungen ansässiger Vereinen	6	0,00 €	150,00 €	900,00 €		Event-Assistenz	0	35.000,00 €	0,00 €
	Veranstaltungen nicht ansässiger Vereinen	1	250,00 €	100,00 €	350,00 €		Azubi	0	12.000,00 €	0,00 €
	Miete durch den Gastronom	0	250,00 €	100,00 €	0,00 €		Praktikant	0	6.000,00 €	0,00 €
SUMME	13			3.650,00 €	SUMME				25.000,00 €	
Mieterlöse Veranstaltungsgewölbe		Anzahl	Miete	NK-Pauschale	Erlöse p.a.	Personal Technischer Betrieb		Anzahl	Aufwand pro MA	Aufwand p.a.
	Veranstaltungen / Stadt	33	150,00 €	100,00 €	8.250,00 €		Technische Leitung	0,5	50.000,00 €	25.000,00 €
	Veranstaltungen ansässiger Vereinen	0	100,00 €	100,00 €	0,00 €		Fachkraft für Veranstaltungstechnik	0,25	40.000,00 €	10.000,00 €
	Veranstaltungen nicht ansässiger Vereinen	0	150,00 €	100,00 €	0,00 €		FM-Techniker	0,25	40.000,00 €	10.000,00 €
	Miete durch den Gastronom	4	150,00 €	100,00 €	1.000,00 €					0,00 €
SUMME	37			9.250,00 €	SUMME				45.000,00 €	
Pachterlöse		Fläche / Zimmer	Miete	Betriebskosten	Erlöse p.a.	Betriebskosten				Aufwand p.a.
					0,00 €		Veranstaltungsbezogene Nebenkosten			21.040,00 €
					0,00 €		Infrastrukturelle Betriebskosten			5.280,00 €
	SUMME				0,00 €		Energie			12.650,00 €
Sonstige Erlöse		Anzahl	Miete	NK-Pauschale	Erlöse p.a.	Sonstige laufende Kosten				
	Veranstaltungen Schlosshof / Garten	1	100,00 €	50,00 €	150,00 €		Wartung / Unterhalt			11.000,00 €
	Parkplatzgebühren	0			0,00 €		SUMME			49.970,00 €
	Ticketing	0			3.000,00 €		Abschreibungen Ausstattung			15.000,00 €
	Sonstige Einnahmen	0			1.100,00 €		Marketing			10.000,00 €
SUMME				4.250,00 €	SUMME				30.030,00 €	
SUMME Erlöse				45.000,00 €	SUMME Aufwendungen				190.000,00 €	



Abschätzung Betriebsergebnis - VZ - Regelbetriebsjahr

SUMME Erlöse	45.000,00 €	SUMME Aufwendungen	190.000,00 €
Operatives Ergebnis (Betriebsergebnis I)	-145.000,00 €		



Bewertung Kosten des Betriebes

Bürgerzentrum

Die Betriebskosten ersetzen die Betriebskosten des bestehenden Rathauses, sind somit neutral

Bei rentierlicher Nachnutzung des Rathauses können die Kosten für Betrieb, Wartung und Instandhaltung i.d.R. durch die Miet-/Pachteinnahmen finanziert werden, so dass diese dann erspart werden

Veranstaltungszentrum

Für den Betrieb ist im Regelbetrieb folgendes Betriebsergebnis p.a. zu erwarten

Betriebsergebnis I ca. -145.000,00 €

Kostenstand ist 2019. Durch die Inflation und gestiegene Personalkosten ist aktuell schon ein höheres Defizit zu erwarten



Förderkulisse – Aussage zur Förderhöhe



Förderkulisse – Aussage zur Förderhöhe

- Die Regierung von Mittelfranken ist erst zu einer Konkretisierung bereit, wenn Entwurfsplanung und Kostenberechnung vorliegen. Erst dann kann eine Fördergeberkonferenz stattfinden, in die andere Fördergeber einbezogen werden
- Die Städtebauförderung fördert grundsätzlich den denkmalpflegerischen Mehraufwand, also die gegenüber einem Neubau entstehenden Mehrkosten
- Eine Eigenermittlung ist schwierig, allerdings dürfte wegen der Kostensituation (ca. 2/3 der Kosten für die Sanierung / Dachlandschaft) in beiden Varianten ein hoher Erstattungsbeitrag entstehen
- Ein spezielles Förderprogramm für Veranstaltungstätten konnte nach gründlicher Online-Recherche nicht gefunden werden. Wenn ein solches aufgelegt würde, wäre dies bei Verwendung von Bundes- oder Landesmitteln aber nicht zielführend

eine seriöse Bewertung der Varianten ist nicht möglich



Finanzieller Gesamtaufwand neu

Gesamtaufwand - Zusammenstellung aller Prognosen **neu**

Investitionen	Bürgerzentrum Hohe Rentierlichkeit Rathausnachnutzung			Bürgerzentrum Geringe Rentierlichkeit Rathausnachnutzung			Veranstaltungszentrum		
	Ansatz	gesamt	davon bereits geleistet	Ansatz	gesamt	davon bereits geleistet	Ansatz	gesamt	davon bereits geleistet
Kosten Bundesförderteil (BT DEFGHI)		7.300.000,00 €	7.300.000,00 €		7.300.000,00 €	7.300.000,00 €		7.300.000,00 €	7.300.000,00 €
Kosten Landesförderteil (BT ABC)		21.450.000,00 €	1.900.000,00 €		21.450.000,00 €	1.900.000,00 €		22.140.000,00 €	1.900.000,00 €
Gesamtinvestitionskosten		28.750.000,00 €	9.200.000,00 €		28.750.000,00 €	9.200.000,00 €		29.440.000,00 €	9.200.000,00 €
Nationale Projekte des Städtebaus Städtebauförderung 1)	50,00%	-4.500.000,00 €	-4.250.000,00 €	50,00%	-4.500.000,00 €	-4.250.000,00 €	50,00%	-4.500.000,00 €	-4.250.000,00 €
		-10.730.000,00 €	0,00 €		-10.730.000,00 €	0,00 €		-11.070.000,00 €	0,00 €
Gesamtförderung mit angen. Förderquote		-15.230.000,00 €	-4.250.000,00 €		-15.230.000,00 €	-4.250.000,00 €		-15.570.000,00 €	-4.250.000,00 €
Anteil Stadt Herrieden Stadtschloss		13.520.000,00 €	4.950.000,00 €		13.520.000,00 €	4.950.000,00 €		13.870.000,00 €	4.950.000,00 €
Sanierung Rathaus		4.750.000,00 €	0,00 €		4.750.000,00 €	0,00 €		4.750.000,00 €	0,00 €
Anteil Stadt Herrieden		18.270.000,00 €	4.950.000,00 €		18.270.000,00 €	4.950.000,00 €		18.620.000,00 €	4.950.000,00 €
Refinanzierung Invest durch Mieteinnahmen Rathausnachnutzung	70,00%	-3.325.000,00 €	0,00 €	30,00%	-1.425.000,00 €	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00 €
Effektive Belastung		14.945.000,00 €	4.950.000,00 €		16.845.000,00 €	4.950.000,00 €		18.620.000,00 €	4.950.000,00 €
Nicht ausgezahlte Förderung			1.200.000,00 €			1.200.000,00 €			1.200.000,00 €
Laufende Kosten pro Jahr									
Betriebs- und Wartungskosten		55.000,00 €			55.000,00 €			55.000,00 €	
Erstattung durch Mieter / Pächter	35,00%	-19.250,00 €		35,00%	-19.250,00 €		35,00%	-19.250,00 €	
Instandhaltungskosten 2)		215.000,00 €			215.000,00 €			220.000,00 €	
Kosten des Betriebes		0,00 €			0,00 €			145.000,00 €	
Betriebs- und Wartungskosten Rathaus		20.000,00 €			20.000,00 €			20.000,00 €	
Erstattung durch Mieter / Pächter	90,00%	-18.000,00 €		70,00%	-14.000,00 €		0,00%	0,00 €	
Instandhaltungskosten Rathaus 2)		47.500,00 €			47.500,00 €			47.500,00 €	
Refinanzierung durch Mieter / Pächter	70,00%	-33.250,00 €		30,00%	-14.250,00 €		0,00%	0,00 €	
Gesamtkosten p.a.		267.000,00 €			290.000,00 €			468.250,00 €	

Anmerkungen:

- 1) angenommene Förderquote Städtebauförderung
- 2) Instandhaltungskosten fallen nicht linear an, daher Mittelwert über den Lebenszyklus



Funktionalität



Funktionalität – BZ

- Auf Basis der Hotelvariante sind keine besonderen Funktionsdefizite erkennbar, allerdings sind durch Anordnung im 2. und 3. OG Treppengänge / Aufzugsfahrten erforderlich
- Durch Anordnung einer Servicestelle für Bürger und Touristen im EG BT A (ehemalige Flaschenbierhandlung) könnte eine direkte erdgeschossige Anlaufstelle für den Großteil der Kundenfrequenz erreicht werden
- Anordnung von Ratssaal und Reliefzimmer (für Trauungen, etc.) im Gebäudeensemble verkürzt Laufwege gegenüber dem bisherigen Rathaus

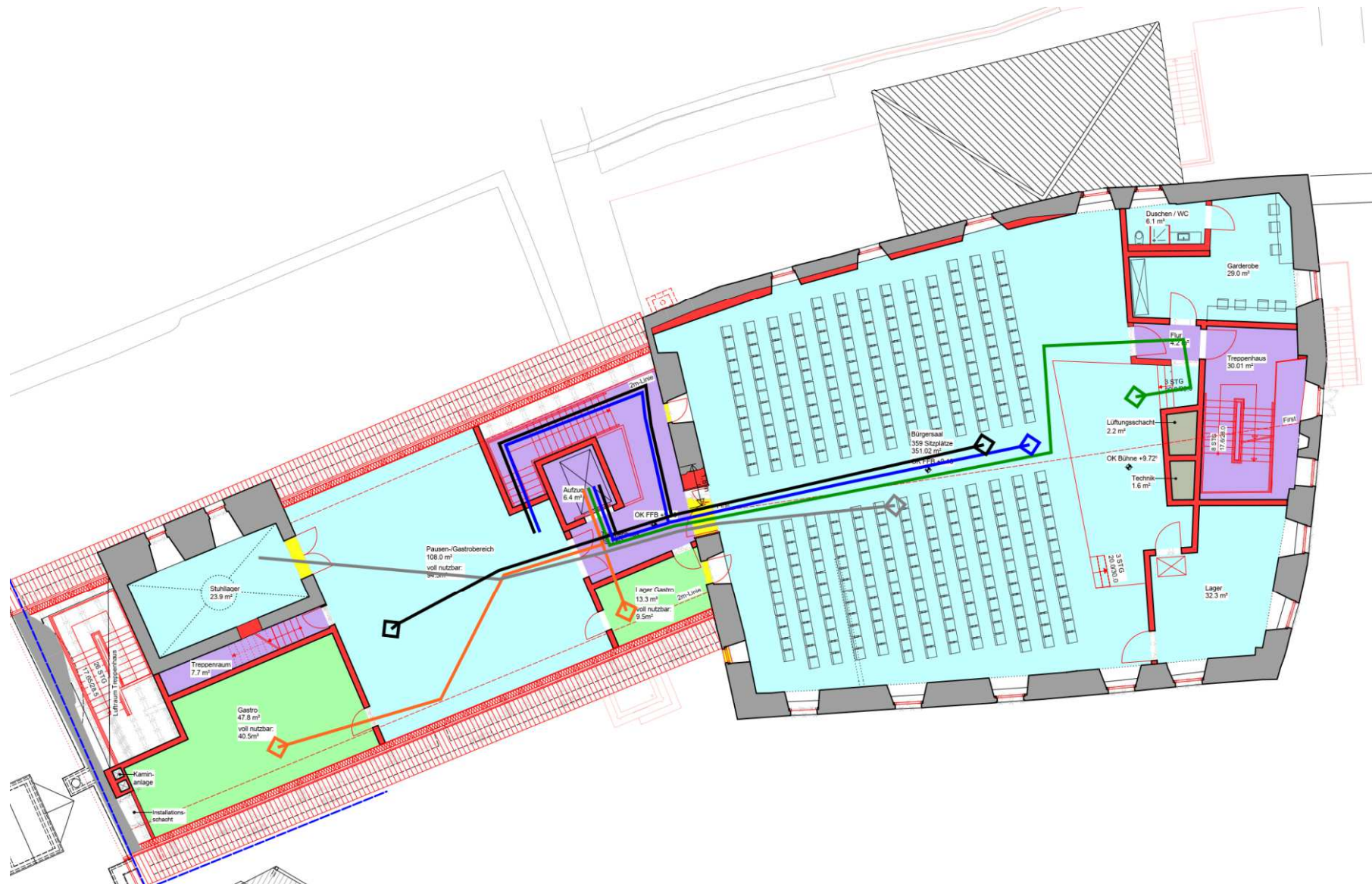


Funktionalität – VZ

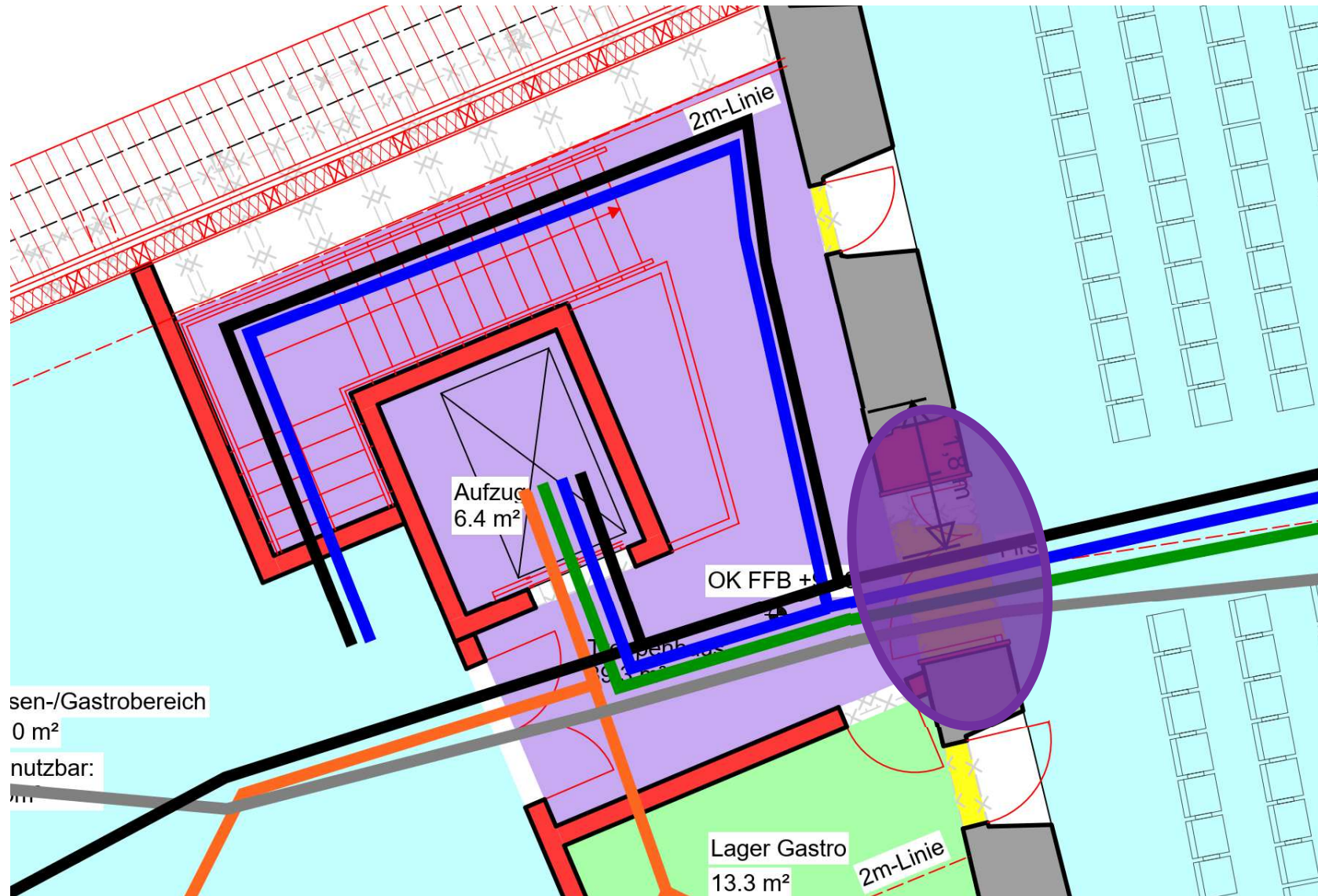
- Der Saalraum an sich hat eine „Neubauoptik“, ist aber ansonsten funktional gut
- Kein ebenerdiger Zugang; Kein separater Aufzug ausschließlich für Anlieferung / denkmalbedingt geringe Aufzugskapazität
- Kein direkter Zugang vom Aufzug zum Backstagebereich / schwierige Bühnenanlieferung; Ausfallrisiko bei Aufzugsdefekt
- Keine Trennung von Entwicklungsflächen und Veranstaltungsflächen / gemeinsame Erschließung in BT B
- Dadurch Erschwerung der Zutrittskontrolle (muss direkt vor dem Saal erfolgen)
- Konzentration aller Erschließungswege (Besucher, Aufbau, Betrieb, Gastronomie) im Haupttreppenhaus / Aufzug
- Foyer und Saal durch Treppenhaus getrennt / kein direkter Zugang vom Foyer zum Saal → nicht optimal, insbesondere: Zutrittskontrolle immer am Saaleingang



Funktionalität – VZ



Funktionalität – VZ





Funktionalität – VZ

- Aufzugskapazität gering, „Entleerung“ des Saals in Pausen und bei Veranstaltungsende nur sehr verzögert, besonders bei vielen älteren Besuchern
- Kein direkt angeschlossener und nutzbarer Außenbereich für Veranstaltungen erschwert die Vermietbarkeit, insbesondere für private Feiern von April bis September



Bewertung Funktionalität

Bürgerzentrum

Bis auf die Tatsache, dass Treppen- / Aufzugswege bestehen, ist die Funktionalität vollständig gegeben

Veranstaltungszentrum

Es bestehen erhebliche Funktionsdefizite insbesondere in den Bereichen Anlieferung, Backstage, Erschließung, Aufzugskapazität, Anbindung an Außenflächen



Auslastung der einzelnen Nutzungsbereiche

Bewertung Auslastung

Bürgerzentrum

Ca. 230 Öffnungstage pro Jahr

Weitere Flächen können nicht beurteilt werden

Veranstaltungszentrum

Ohne konkretes Betriebskonzept nicht bewertbar. Anhand der angenommenen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ca. 75 Öffnungstage

Entwicklungsflächen und Museum können nicht beurteilt werden



Arbeitsschutzrechtliche Aspekte



Arbeitsschutzrechtliche Aspekte

- Eine umfassende arbeitsschutzrechtliche Beurteilung ist bisher nicht erfolgt und kann auf dem aktuellen Planstand auch nicht erfolgen
- Als möglicherweise kritisch zu betrachten sind bei der Saalnutzung die Fluchtwege und bei der Verwaltungsnutzung die ausreichende Belichtung und Belüftung



Belichtung und Belüftung – BZ

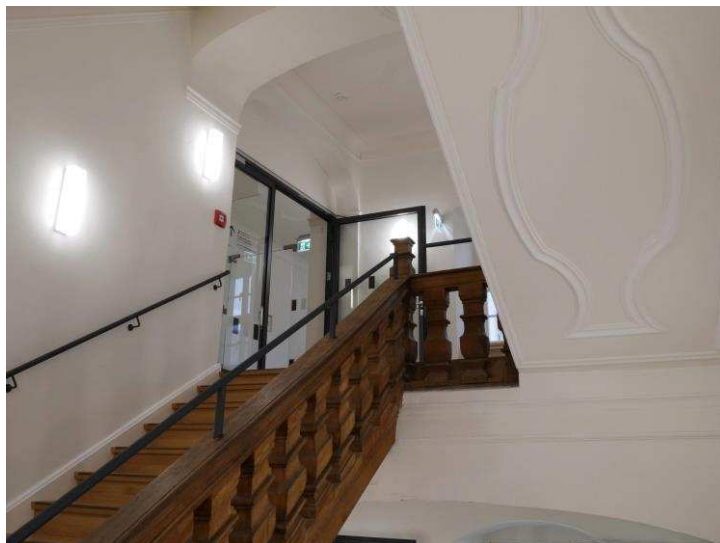




Belichtung und Belüftung – BZ



Belichtung und Belüftung – BZ



Belichtung und Belüftung – BZ

- Die Anforderungen der ASR A3.4 für die natürliche Belichtung dürften im BT A eingehalten werden. Bei möglicher, geringfügiger Unterschreitung, z.B. an der Westfassade des 2.OG BT B, kann dies durch eine Gefährdungsbeurteilung gelöst werden. Die erforderlichen Beleuchtungsstärken müssen sowieso – wie überall – durch künstliche Beleuchtung sichergestellt werden
- An der Ostfassade des 2. OG BT B sind keine dauerhaften Arbeitsplätze möglich. Dieser Bereich bietet sich aber für Nebenräume an: Toiletten, Lagerräume, Registraturen, Archiv, EDV- und Technikräume, Teeküchen, etc.
- Im 3. OG BT B können nach Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege Dachgauben realisiert werden. Gegebenenfalls sind flächige Dachverglasungen möglich. Hier sind – sollte die Belichtung nicht ausreichen – neben vorgenannten Nebenräumen auch Besprechungs- / Sitzungszimmer möglich
- Die ausreichende Belüftung kann in allen Bereichen sichergestellt werden, da bei der Sanierung eines derart lange ungenutzten Gebäudes der Einbau einer mechanischen Be- und Entlüftung sowieso baulich dringend angeraten ist (obwohl in den meisten Räumen auch die Fensterflächen ausreichen würden)



Belichtung und Belüftung – BZ





Erforderliche Flucht- und Rettungswege – VZ

- Übersicht erforderliche und vorhandene Flucht- und Rettungswegebreiten:

	Vorhandene Flucht- und Rettungswege		
	lichte Breite Treppe	Tür ins Treppenhaus	Lichtes Maß Ausgangstür *
Treppenhaus B mit Aufzug (1. RW)	1,40 m	1,85 m	1,10 m
Treppenhaus A mit Außentreppe (2. RW)	1,20 m	1,20 m	1,10 m
Gesamtbreite	2,60 m	3,05 m	2,20 m
* entnommen aus der Planung BCH unter Berücksichtigung einer Panikstange			
	Erforderliche Flucht- und Rettungswege		
	Erforderlich nach Versammlungsstättenverordnung (VstättV)		
	Erforderlich	Vorhanden	Bewertung
Gesamtbreite 1. RW (an engster Stelle)	1,80 m	1,10 m	nicht erfüllt
Gesamtbreite 2. RW (an engster Stelle)	1,20 m	1,10 m	nicht erfüllt
Gesamtbreite aller RW (an engster Stelle)	3,00 m	2,20 m	nicht erfüllt
	Erforderlich nach ASR nach aktueller Auffassung Behörden		
	Erforderlich	Vorhanden	Bewertung
Gesamtbreite Hauptfluchtweg (an engster Stelle)	2,25 m	1,10 m	nicht erfüllt
Gesamtbreite Nebenfluchtweg (an engster Stelle)	2,25 m	1,10 m	nicht erfüllt
Gesamtbreite aller FW (an engster Stelle)	4,50 m	2,20 m	nicht erfüllt

Erforderliche Flucht- und Rettungswege – VZ

- Ansätze für eine Gefährdungsbeurteilung zur Reduzierung der Fluchtwegebreiten sind schwer zu finden, weil:
 - Das Gebäude brandschutztechnisch nicht dem Niveau eines Neubaus entsprechen wird
 - Keine direkte Flucht ins Freie möglich ist, sondern 3 Stockwerke über ein notwendiges Treppenhaus überwunden werden müssen
 - Mit der Anwesenheit vieler Ortsunkundiger zu rechnen und das Auftreten von Paniksituationen nicht auszuschließen ist
- Eine bauliche Umsetzung erscheint schwierig (Treppengeometrie) bis unmöglich (Türen, da hier denkmalpflegerische Vorgaben bestehen)
- Ein zentrales Argument könnte die Einhaltung der Anforderungen der VStättV sein – bisher nicht erfüllt!



Bewertung arbeitsschutzrechtliche Aspekte

Bürgerzentrum

Der Arbeitsschutz dürfte – ggf. mit der Durchführung von Gefährdungsbeurteilungen – gut umsetzbar sein

Für das 3.OG des BT B liegen positive Stellungnahmen des BLfD vor, die eine Nutzung ermöglichen

Veranstaltungszentrum

Nach aktueller Planung wird der Arbeitsschutz in Bezug auf die Fluchtwege nicht erfüllt. Ansätze für eine positive Gefährdungsbeurteilung sind äußerst schwierig



Anforderung Tragwerksplanung / Brandschutz / Nutzlasten



Bewertung TWP / Brandschutz / Nutzlasten

Bürgerzentrum

Für die Verwaltungsnutzung ist von moderaten Anforderungen auszugehen

Eine Sonderbauordnung ist nicht anzuwenden

Lediglich Registratur- und Archivbereiche weisen höhere Nutzlasten (5 bis 10 kN/m²) auf. Bei Anordnung dieser Bereiche in BT B dürfte die Umsetzung gut machbar sein, da das Gebäude komplett entkernt wird

Veranstaltungszentrum

Höhere Nutzlasten (5 kN/m²) sind im Saal und im Foyer anzusetzen.

Deckenhängelasten im Saal technisch sehr schwierig

Die Brandschutzanforderungen ergeben sich zudem aus der VStättV, die für alle Versammlungsräume (auch Gastronomie) greift. Zum Beispiel Entrauchung (vermutlich mechanisch) erforderlich. Dachkonstruktion feuerhemmend (nur über Unterdecke realisierbar), Decke unter Saal feuerbeständig, jeweils in Kombination mit erforderlichen Installationen

Umsetzung scheint mit möglichen Abweichungen machbar, allerdings sind die Kosten erst mit der Baugenehmigung halbwegs sicher erfassbar



Planerische Schwierigkeiten auf Grund des Denkmals



Bewertung Planung im Denkmal

Bürgerzentrum

Grundsätzlich ist die Planung wegen der Bausubstanz (Zustand, Erhaltung, Veränderungen) unter Denkmalaspekten anspruchsvoll

Aufgrund der „Zellstruktur“ der Verwaltungsnutzung lassen sich keine besonderen darüber hinausgehenden Schwierigkeiten erkennen

Veranstaltungszentrum

Grundsätzlich ist die Planung wegen der Bausubstanz (Zustand, Erhaltung, Veränderungen) unter Denkmalaspekten anspruchsvoll

Durch die planerische „Einbringung“ großer Räume und die erforderlichen Lasten sowie durch den erhöhten Brandschutz entstehen zusätzliche planerische Schwierigkeiten

Das BLfD sieht die großen Flächen im 3. OG eher kritisch



Parkplatzbedarf



Bewertung Parkplatzbedarf

Bürgerzentrum

Grundsätzlich sind auf dem Gelände nur wenige Parkplätze realisierbar. Diese sollten für Dienstfahrzeuge und Lieferanten, etc. vorgehalten werden

Mitarbeiterparkplätze können nicht in unmittelbarer Nähe angeboten werden. Ein gewisser Laufweg ist allerdings zumutbar. Der Bedarf wird auf 20 bis 30 Stellplätze geschätzt

Besucherparkplätze sind auf dem Vogteiplatz vorhanden. Die Besuche verteilen sich über die Öffnungszeiten, so dass nur wenige Stellplätze gleichzeitig benötigt werden

Veranstaltungszentrum

Grundsätzlich sind auf dem Gelände nur wenige Parkplätze realisierbar. Diese sollten für Dienstfahrzeuge und Lieferanten, etc. vorgehalten werden

Durch die gegebene ÖPNV-Anbindung (insbesondere nachts) und die Anreise vieler auswärtiger Gäste ist mit weitegehender Anreise per PKW zu rechnen. Für den großen Saal kann von ca. 150 Stellplätzen für Besucher ausgegangen werden. Bei Parallelveranstaltungen im Ratssaal oder im Kulturgewölbe erhöht sich der Bedarf weiter

Das Nichtvorhandensein nahegelegener Stellplätze ist im ländlichen Raum ein erheblicher Wettbewerbsnachteil für einen Veranstaltungssaal



Öffentliche Zugänglichkeit

Bewertung Öffentliche Zugänglichkeit

Bürgerzentrum

An ca. 230 Tagen im Jahr weitgehend öffentlich zugänglich

Zusatzflächen konnten nicht beurteilt werden

Veranstaltungszentrum

Nur zu Veranstaltungen und in der Regel gegen Bezahlung zugänglich

Zusatzflächen konnten nicht beurteilt werden



Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungsbereiche



Schallimmissionsschutz – VZ

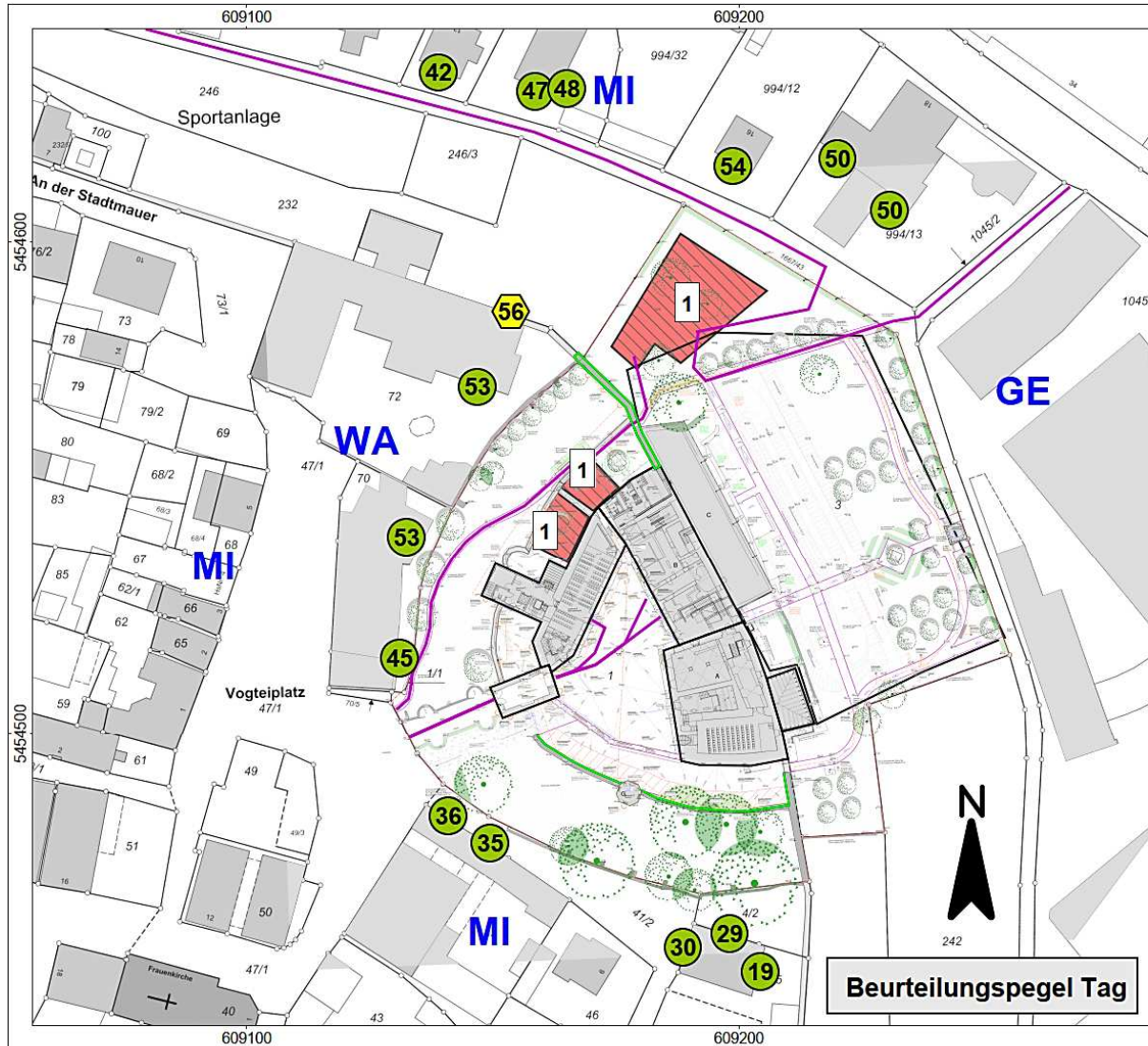
- Bereits in der Stadtratsklausur am 18.02.2023 wurde eine Schallimmissionsschutztechnische Voruntersuchung des IB Sorge vorgestellt
- Dabei wurde allerdings von einem VA-Betrieb im Schlossgarten ausgegangen, da die Untersuchung dessen Machbarkeit beurteilen sollte
- Da alle Berechnungsparameter digital erfasst waren, konnte ohne großen Aufwand in einem weiteren Berechnungsgang untersucht werden, ob die Anforderungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) ohne die Veranstaltungen im Schlossgraben eingehalten werden
- Hierzu wurden die nachfolgenden Schallquellen mit einbezogen (nicht berücksichtigt wurden das Kulturgewölbe und das Veranstaltungsgewölbe – ehemalige Flaschenbierhandlung – so dass trotz Ansatz der Gastronomie mit Erweiterung auf dem BT C die Ansätze im Rahmen eines möglichen Bauantrages nochmals nach oben korrigiert werden müssten)



Schallimmissionsschutz – VZ

Zu-/Abgangsweg zum/vom	Anzahl der Personen / sprechend	Zugang	Abgang
Wirtshaus	185 / 93	11.30 - 12.00 Uhr	23.00 - 24.00 Uhr
Freischankfläche im Innenhof	100 / 50	11.30 - 12.00 Uhr	22.30 - 23.00 Uhr
Saal neu, 3. OG	370 / 185	11.00 - 12.00 Uhr	22.30 - 23.00 Uhr
Saal Bestand, EG	195 / 98	8.00 - 9.00 Uhr	22.00 - 23.00 Uhr
Biergarten, Bestand	120 / 60 ¹⁾	11.30 - 12.00 Uhr	22.30 - 23.00 Uhr
Großer Garten	700 / 350 ²⁾	17.30 - 18.00 Uhr	23.00 - 24.00 Uhr
<p>1) Verteilt auf drei Zu-/Abgangswege, siehe Anlage 1</p> <p>2) Verteilt auf vier Zu-/Abgangswege, siehe Anlage 1</p>			

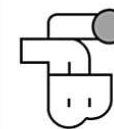
Schallimmissionsschutz – VZ



Projekt:	Stadtschloss Herrieden Sanierung und Nachnutzung
	Vogteiplatz 8 und 10 91567 Herrieden
Planinhalt:	GEBÄUDELÄRMKARTE
	Gewerbegeräuschimmissionen Beurteilungspegel in dB(A) Höchste Schallpegel je Immissionsort
Legende:	<p>Flächenschallquelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) bestehender Biergarten (2) Freischankfläche neu (3) Großer Garten, Bühne (4) Großer Garten, Publikum <p>Linienerschallquelle: Zu-/Abgangswege</p>
Erläuterungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten ■ Immissionsrichtwert für WA überschritten; für MI eingehalten ■ Immissionsrichtwert für Mischgebiete (MI) überschritten
Maßstab 1:1250	
Hintergrundbild:	Ü-Plan, Außenanlagen, 25.04.2019 Planverfasser: WLG Wollborn GmbH

15928.2(em)

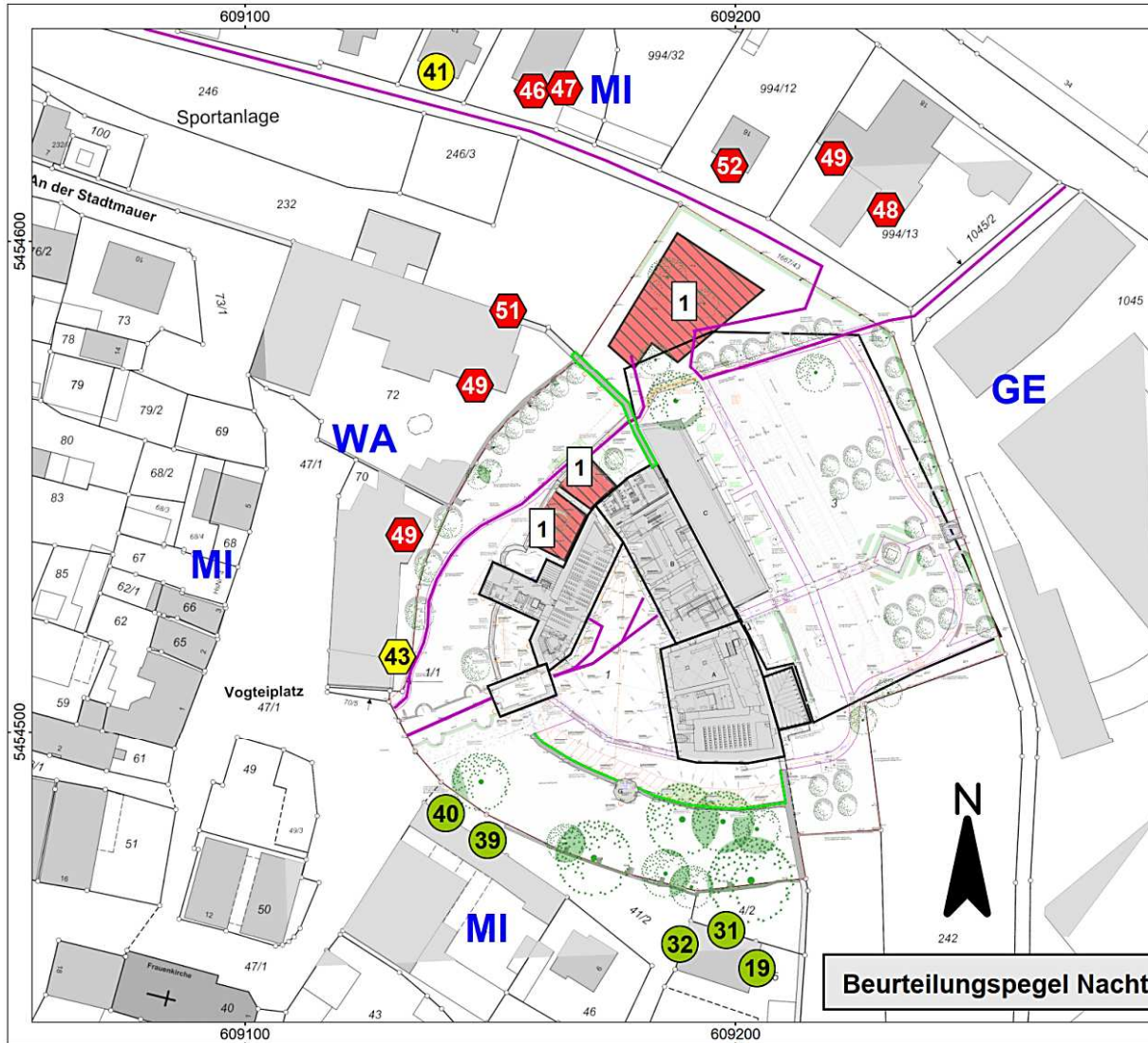
- Anlage 1 -



SoundPLAN - Version 9.0 / 29.09.2023
L:\Projekte\159xx\15928\Berechnungen\SP_002
Rechenlauf: GLK - kein Betrieb im Gr.Garten und im Schlosshot/8/10.10.2023

Druckdatum: 10.10.2023
Bearbeiter: Ja

Schallimmissionsschutz – VZ



Projekt:
Stadtschloss Herrieden
Sanierung und Nachnutzung

Vogteiplatz 8 und 10
91567 Herrieden

Planinhalt:
GEBÄUDELÄRMKARTE
Gewerbegeräuschimmissionen
Beurteilungspegel in dB(A)
Höchste Schallpegel je Immissionsort

Legende:

Flächenschallquelle:
 (1) bestehender Biergarten
 (2) Freischankfläche neu
 (3) Großer Garten, Bühne
 (4) Großer Garten, Publikum

Linienerschallquelle:
Zu-/Abgangswege

Erläuterungen

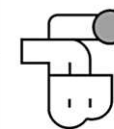
■ Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten
■ Immissionsrichtwert für WA überschritten; für MI eingehalten
■ Immissionsrichtwert für Mischgebiete (MI) überschritten

Maßstab 1:1250
0 20 40 60 m

Hintergrundbild:
Ü-Plan, Außenanlagen, 25.04.2019
Planverfasser: WLG Wollborn GmbH

15928.2(em)

- Anlage 2 -



SoundPLAN - Version 9.0 / 29.09.2023
L:\Projekte\159xx\15928\Berechnungen\SP_002
Rechenlauf: GLK - kein Betrieb im Gr.Garten und im Schlosshof/8/10.10.2023

Druckdatum: 10.10.2023
Bearbeiter: Ja



Schallimmissionsschutz – VZ

- Bei Nutzung aller Versammlungsräume und des Biergartens werden an 9 Immissionsorten die zulässigen Nacht-Werte der TA Lärm zum Teil deutlich überschritten. Im Betrachtungsfall Tag wird der Wert an einem Immissionsort überschritten
- Das Vorhaben wäre im Sinne des § 34 BauGB daher nicht genehmigungsfähig
- Theoretisch denkbar wäre eine (von der Genehmigungsbehörde mitzutragende) organisatorische Beschränkung. Da vor dem Hintergrund der sehr schwierigen Pächtersuche dem Gastronomen keine diesbezüglichen Auflagen gemacht werden können, wären denkbare Lösungen die Beschränkungen
 - Veranstaltungen nur bis 21:30 Uhr, damit der Abfluss der Besucher bis 22:00 Uhr sichergestellt ist
 - Nur eine Veranstaltung an einem Tag
- Unabhängig von der fraglichen Umsetzung im Rahmen eines „Windhundrennens“ um die Säle, schränkt dies die eh schon sehr schwierige Vermarktbarkeit weiter ein



Schallimmissionsschutz – VZ - neu

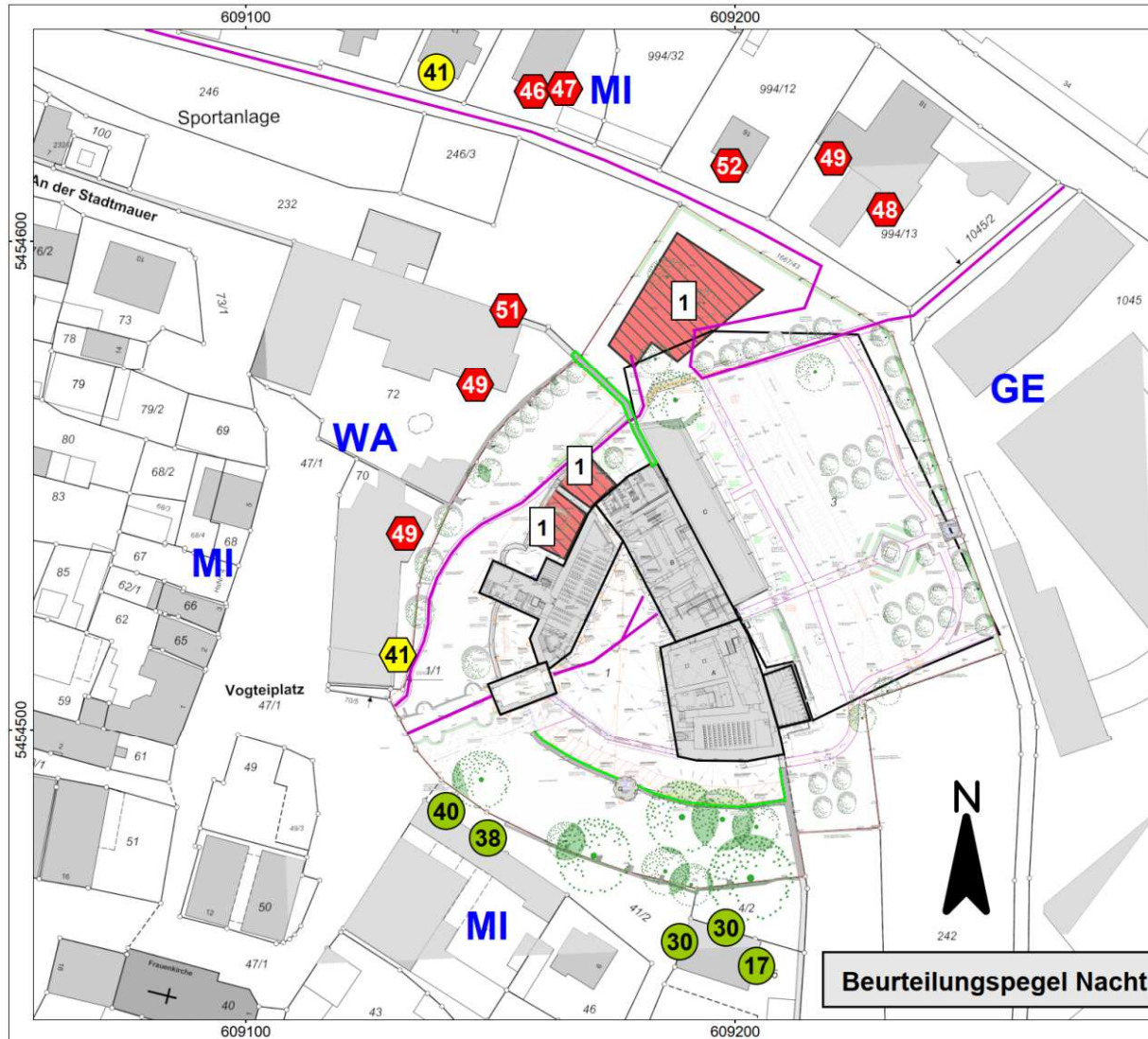
- Aufgrund des ernüchternden Ergebnisses der überarbeiteten Voruntersuchung wurde das IB Sorge kurzfristig gebeten, die parallele Nutzung von Ratssaal und großem Saal herauszunehmen, so dass nur noch Gastronomie, Biergarten und Großer Saal berücksichtigt werden
- Das Ergebnis ging am 02.11.2023 ein



Schallimmissionsschutz – VZ - neu

Zu-/Abgangsweg zum/vom	Anzahl der Personen / sprechend	Zugang	Abgang
Wirtshaus	185 / 93	11.30 - 12.00 Uhr	23.00 - 24.00 Uhr
Freischankfläche im Innenhof	100 / 50	11.30 - 12.00 Uhr	22.30 - 23.00 Uhr
Saal neu, 3. OG	370 / 185	11.00 - 12.00 Uhr	22.30 - 23.00 Uhr
Saal Bestand, EG	195 / 98	8.00 - 9.00 Uhr	22.00 - 23.00 Uhr
Biergarten, Bestand	120 / 60 ¹⁾	11.30 - 12.00 Uhr	22.30 - 23.00 Uhr
Großer Garten	700 / 350 ²⁾	17.30 - 18.00 Uhr	23.00 - 24.00 Uhr
<p>1) Verteilt auf drei Zu-/Abgangswege, siehe Anlage 1</p> <p>2) Verteilt auf vier Zu-/Abgangswege, siehe Anlage 1</p>			

Schallimmissionsschutz – VZ - neu



Projekt:
Stadtschloss Herrieden
Sanierung und Nachnutzung

Vogteiplatz 8 und 10
91567 Herrieden

Planinhalt:
GEBÄUDELÄRMKARTE
Gewerbegeräuschemissionen
Beurteilungspegel in dB(A)
Höchste Schallpegel je Immissionsort

Legende:

Flächenschallquelle:
 (1) bestehender Biergarten
 (2) Freischankfläche neu
 (3) Großer Garten, Bühne
 (4) Großer Garten, Publikum

Linien-schallquelle:
Zu-/Abgangswege

Erläuterungen

■ Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten
■ Immissionsrichtwert für WA überschritten; für MI eingehalten
■ Immissionsrichtwert für Mischgebiete (MI) überschritten

Maßstab 1:1250

0 20 40 60 m

Hintergrundbild:
Ü-Plan, Außenanlagen, 25.04.2019
Planverfasser: WLG Wollborn GmbH

15928.3(em)

- Anlage 2 -



SoundPLAN - Version 9.0 / 25.10.2023
 L:\Projekte\159xx\15928\Berechnungen\SP_002
 Rechenlauf: 003em - GLK - kein Betrieb im Gr.Garten, im Schlosshof und im Saal/EG

Druckdatum: 02.11.2023
 Bearbeiter: Ja



Bewertung Verträglichkeit Nutzungsbereiche

Bürgerzentrum

Die Nutzungsbereiche sind innerhalb der Gebäude verträglich

Veranstaltungszentrum

Die Nutzungsbereiche sind innerhalb der Gebäude verträglich

Im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz ist die Kombination der Nutzungen zumindest kritisch, wenn nicht sogar nicht umsetzbar



Ausreichende Infrastruktur, Nebenflächen und Entwicklungsflächen



Bewertung Neben- und Entwicklungsflächen

Bürgerzentrum

Infrastruktur- und Nebenflächen sind ausreichend und gut organisierbar

Inwieweit Entwicklungsflächen (vhs, Museum, etc.) möglich sind, muss im Rahmen eines konkreten Raumprogramms und der Entwurfsplanung geklärt werden

Veranstaltungszentrum

Infrastruktur- und Nebenflächen für den Saal sind nicht ausreichend (Künstlerumkleiden, Lagerflächen, Gastronomie) und insbesondere auf Grund des denkmalgeschützten Bestandes nicht gut organisiert

Für Entwicklungsflächen steht das 2. OG BT A zur Verfügung



Barrierefreiheit



Bewertung Neben- und Entwicklungsflächen

Bürgerzentrum

Die Anforderungen an die Barrierefreiheit sind sehr hoch. Eine Umsetzung ist mit dem, dem Denkmal geschuldeten Aufwand möglich

Veranstaltungszentrum

Die Anforderungen an die Barrierefreiheit sind sehr hoch. Eine Umsetzung ist mit dem, dem Denkmal geschuldeten Aufwand möglich



Synergien mit BT DEFGHI

Bewertung Synergien mit BT DEFGHI

Bürgerzentrum

Hohe Synergien durch Konzentration aller Verwaltungstätigkeiten, Servicestelle für Bürger und Touristen, Archiv, Hochzeitsräume, Sitzungssaal und Besprechungsräume in einem Gebäudekomplex

Veranstaltungszentrum

Hohe Synergien durch gesammelte Anordnung mehrerer Säle und Veranstaltungsräume an einem Ort



Steigerung der Attraktivität der Altstadt



Bewertung Steigerung der Attraktivität der Altstadt

Bürgerzentrum

Durch die Verlagerung der Verwaltung ergibt sich keine Attraktivitätssteigerung für die Altstadt.

Bei entsprechender Nachnutzung des bestehenden Rathauses (z.B. als MVZ) kann eine Attraktivitätssteigerung erfolgen

Veranstaltungszentrum

Durch den großen Saal ergibt sich eine Attraktivitätssteigerung für die Altstadt.

Allerdings ist dies auf die Veranstaltungen selbst bezogen. Der Saal selbst ist ohne Veranstaltungen geschlossen



Auswirkung auf zusätzliche Kaufkraft für die Altstadt



Bewertung zusätzliche Kaufkraft für die Altstadt

Bürgerzentrum

Durch die Verlagerung der Verwaltung ergibt sich keine zusätzliche Kaufkraft für die Altstadt

Bei entsprechender Nachnutzung des bestehenden Rathauses (z.B. als MVZ) kann eine Kaufkraftsteigerung erfolgen. Bei anderen Nutzungen, beispielsweise Wohnen, wäre dies nicht der Fall

Bei einem MVZ mit 5 Praxen ergäbe sich überschlägig folgender Zuwachs an Menschen in der Altstadt:

5 Praxen x 220 Öffnungstage x 20 Termine pro Tag = 22.000 Personen p.a. tagsüber

Veranstaltungszentrum

Durch den großen Saal ergibt sich eine Erhöhung der Kaufkraft für die Altstadt

Ohne konkretes Betriebskonzept kann keine konkrete Aussage getroffen werden

Unter Zugrundelegung des für die WB angenommenen Veranstaltungsmixes (87 VA p.a., davon 37 im Veranstaltungsgewölbe) ergibt sich überschlägig ein Zuwachs an Menschen in der Altstadt:

$87 \text{ VA} \times 120 \text{ Besucher} = 10.440 \text{ Personen}$

Ob diese tagsüber (also einzelhandelsrelevant) oder abends die Altstadt besuchen hängt von den Veranstaltungen ab, ebenso, ob Gastronomie und Hotellerie in Anspruch genommen werden



Außenwirkung für die Stadt Herrieden

Bewertung Außenwirkung für die Stadt Herrieden

Bürgerzentrum

Durch die Verlagerung der Verwaltung ergibt sich keine gesteigerte Außenwirkung für die Stadt Herrieden

Allerdings können moderne Verwaltungs-Arbeitsplätze in schönem Ambiente bei der Personalgewinnung förderlich sein

Veranstaltungszentrum

Durch den großen Saal ergibt sich eine gesteigerte Außenwirkung für die Stadt Herrieden, da Veranstaltungen in der Wirkung positiv besetzt sind

Wie groß dieser Effekt ist, kann ohne Betriebskonzept nicht beurteilt werden

Unter anderem hängt dies von der Art und Anzahl der Veranstaltungen sowie von deren Strahlkraft (regional / überregional) ab



Ergebnisse aus dem bisherigen Bürgerbeteiligungsprozess



Bisheriger Bürgerbeteiligungsprozess

- Am 01.07.2021 fand die letzte Sitzung des Initiativkreises Stadtschloss statt
- In seiner Zusammenfassung der Sitzung hielt der Vorsitzende des Initiativkreises Josef Göppel († 2022) das Ergebnis der Sitzung wie folgt fest:
 1. Der Initiativkreis plädiert für die Schaffung eines weiteren Saales, dessen Kapazität deutlich größer als die des Ratssaales ist. Das 3. Obergeschoß mit einem Foyer im Pallas und dem Saal im Brauereitrakt unter Einbeziehung der ehemaligen Malzdarre wird dafür als geeignetste Variante gesehen.
 2. Der Initiativkreis plädiert für die Aufnahme einer Nutzungsvariante 4 in die detaillierten Untersuchungen. Sie beinhaltet die Verlegung des Rathauses in das Stadtschloss sowie ein alternatives Nutzungskonzept für das bisherige Rathausareal.
- Die Umsetzung der damaligen Variante 4 scheidet aber wegen der Kapazität (nutzbare Fläche ca. 150 m² gegenüber Ratssaal ca. 130 m²), der lichten Höhe und der fehlenden vernünftigen Bühnenanordnung sowie unzureichender Aufzugskapazitäten aus

Bewertung Ergebnisse Bürgerbeteiligung

Bürgerzentrum

Der Initiativkreis Stadtschloss hat in seiner letzten Sitzung die Einbeziehung einer Rathausnutzung befürwortet

Veranstaltungszentrum

Der Initiativkreis Stadtschloss hat in seiner letzten Sitzung die Schaffung eines weiteren Saales, dessen Kapazität deutlich größer als die des Ratssaales ist, befürwortet



Historie des Gebäudekomplexes



Bewertung Historie des Gebäudekomplexes

Bürgerzentrum

Das Stadtschloss war vom Mittelalter bis ins Jahr 1685 Verwaltungssitz des Hochstifts Eichstätt, dann bis 1806 fürstbischöfliche und danach bis 2009 Privatbrauerei. Ab 1889 ist eine gastronomische Nutzung (Bierhalle mit Kegelbahn) nachgewiesen

Die Verbindung einer Verwaltungs- mit einer gastronomischen Nutzung steht in der Tradition der historischen Nutzung

Veranstaltungszentrum

Das Stadtschloss war vom Mittelalter bis ins Jahr 1685 Verwaltungssitz des Hochstifts Eichstätt, dann bis 1806 fürstbischöfliche und danach bis 2009 Privatbrauerei. Ab 1889 ist eine gastronomische Nutzung (Bierhalle mit Kegelbahn) nachgewiesen

Die Nutzung als Veranstaltungszentrum steht nicht in der Tradition der historischen Nutzung



Fazit und Handlungsempfehlung



Fazit und Handlungsempfehlung

- Die definierten Kriterien (zum Großteil aus der Stadtratsklausur vom 16.11.2019) wurden unsererseits nach bestem Wissen und Gewissen bewertet
- Die Gewichtung der Kriterien kann nur durch Sie erfolgen
- Bei einigen Kriterien sind nur subjektive Einschätzungen möglich, die individuell anders betrachtet werden können
- Die qualitativ und quantitativ zu bewertenden Kriterien wurden nach den aktuellen Grundlagen begutachtet. Dies hat großen Einfluss auf die Sicherheit der getroffenen Angaben
- Eine Verbesserung ist nur möglich, wenn die Grundlagen verbessert werden



Fazit und Handlungsempfehlung

- Daher kann nur dringend empfohlen werden, die Entscheidung für eine Variante kurzfristig zu treffen und diese dann
 - planerisch bis zur LP 3 / 4 (Entwurfs- / Genehmigungsplanung) durchzuarbeiten, um die Entscheidung dann gegebenenfalls nochmals zu verifizieren
 - planungsbegleitend die Veranstaltungsnutzung – falls als Variante gewählt – mit einem konkret gewünschten Betriebskonzept zu hinterlegen. Dies kann gegebenenfalls auch als Grundlage für ein separates Projekt erfolgen



Fazit und Handlungsempfehlung

- Durch dieses Vorgehen können folgende, wesentliche Projektaspekte deutlich sicherer beurteilt werden:
 - Investitionskosten
 - Brandschutz und Genehmigungsfähigkeit
 - Resultierende Erweiterungsflächen und deren Nutzung
 - Förderung (Fördergeberkonferenz !)
 - Auszahlung Restfördermittel des Bundes
 - Baupreientwicklung und finanzieller Handlungsspielraum
- Von Vorstehendem abhängig kann über die Realisierung und deren Zeitraum entschieden werden
- Der Vorlauf für einen Baubeginn reduziert sich auf ca. ein Jahr
- Gegebenenfalls kann dann zuerst auch nur die Werkplanung weiterbeauftragt werden, um weitere Sicherheit zu erlangen



Stadtschloss Herrieden - Sanierung und Nachnutzung

Stadtrat
08.11.2023