



Aktenzeichen: 61-S/Kt

Datum: 09.01.2020

Hinweis: XVII/0304

Beratungsfolge: Kulturausschuss Planungs- und Umweltausschuss
Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat

**Sanierung Erkenbert-Museum - hier: Beschluss der
Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU) Stufe 1**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Die Ergebnisse der in Anlage 1 beigefügten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Stufe 1 werden beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Zustimmung der zuständigen Landesbehörde (ADD) einzuholen.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

Begründung:

Die Sanierung des Erkenbert-Museums ist eines der zentralen Projekte der Stadt Frankenthal im Rahmen der Landesinitiative zur Stärkung der Investitionsfähigkeit der großen Mittelzentren und der diesbezüglichen erfolgten Aufnahme des Gebietes „Innenstadt“ in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadtzentren“.

Dies ermöglicht der Stadt die Förderung einer Sanierung und Neukonzeptionierung des Erkenbert-Museums mit einem Fördersatz von 90 % der förderfähigen Kosten zu beantragen.

Um genehmigungsfähige Planunterlagen im Rahmen des Jahresförderantrages 2021 bei der zuständigen Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion in Neustadt einreichen zu können, müssen zunächst mehrere vorgelagerte und aufeinander aufbauende Verfahrensschritte abgearbeitet werden. Es wird diesbezüglich auf Drucksache XVII/0304 verwiesen, wo Vorgehensweise und Zeitplan ausführlich dargestellt wurden.

Als erster wichtiger Schritt wurde das Museumskonzept erarbeitet. Dieses beinhaltet unter anderem auch eine Flächenbedarfsermittlung, die als Grundlage für die weiterführenden Berechnungen im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU) Stufe 1 dient.

Seit 2016 gelten erhöhte Anforderungen an die Inhalte der zum Förderantrag gehörigen Bauunterlagen und deren baufachliche Prüfung (WU, Nutzungskosten nach DIN 18960 und Lebenszykluskosten). Da die für das Projekt zu erwartende Zuwendung über 1,5 Mio. € liegen wird, ist aufgrund der diesbezüglichen Förderbestimmungen eine baufachliche Prüfung der Antragsunterlagen sowie eine zuvor durchzuführende WU erforderlich. Die WU ist dabei zweistufig aufgebaut. Während die Stufe 1 der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung die Standortalternativen beleuchtet, geht es in der Stufe 2 der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung um die Machbarkeitsprüfung bezogen auf den gewählten Standort, der als Ergebnis der Stufe 1 hervorgeht, und um die Prüfung von Alternativen bei der Ausführung.

In Stufe 1 der WU sind zunächst die Ziele des Projektes und der Bedarf an der Einrichtung „Erkenbert-Museum“ darzulegen sowie Alternativen zur Sanierung zu diskutieren und zu dokumentieren. Da sich das Projekt noch in einem sehr frühen Planungsstadium befindet, müssen bezüglich diverser Teilaspekte der Vergleichsbetrachtungen z.T. fiktive Annahmen getroffen werden.

Es gilt die untersuchten Alternativen im Hinblick auf die jeweiligen Vor- und Nachteile zu vergleichen. Dabei sind die jeweiligen Faktoren anhand einer Bewertungsmatrix zu gewichten und daraus der am besten geeignete Standort abzuleiten.

Der in der Anlage beigefügte Abschlussbericht enthält die Ergebnisse der durchgeführten WU-Stufe 1. Die wesentlichen Inhalte werden nachfolgend zusammengefasst:

Folgende Alternativen wurden untersucht:

1. Sanierung des derzeitigen Gebäudes Kanalstraße Nr. 1 / August-Bebel-Str. 2
2. Abbruch eines Gebäudes in der Innenstadt und Errichtung eines Neubaus
3. Sanierung eines anderen geeigneten Gebäudes in der Innenstadt
4. Errichtung eines Neubaus auf einem freien Grundstück

Folgende grundsätzlichen Annahmen wurden zu den Alternativen getroffen:

1. Sanierung des derzeitigen Gebäudes Kanalstraße Nr. 1 / August-Bebel-Str. 2:

Diese Alternative bezieht sich auf das derzeit bereits als Erkenbert-Museum genutzte und im Besitz der Stadt befindliche Gebäude am Rathausplatz und unterstellt die Sanierung, den Umbau und die Weiternutzung des Gebäudes als Museum.

Da sich das Gebäude der Alternative 1 innerhalb des Programmgebietes der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt“ befindet, ist hier eine Förderung i.R.d. Städtebauförderungsprogramms mit einem Fördersatz von 90 % anzunehmen.

2. Abbruch eines Gebäudes in der Innenstadt und Errichtung eines Neubaus:

Da es sich bei dem Gebäude Kanalstraße Nr. 1 um ein förmlich geschütztes Kulturdenkmal handelt, zu dessen Erhalt die Stadt als Eigentümer gem. § 2 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (DSchG) verpflichtet ist, scheidet die Option des Abbruchs dieses Gebäudes und der Errichtung eines Neubaus an gleicher Stelle grundsätzlich aus. Auch verfügt die Stadt im Bereich der Innenstadt nicht über ein Gebäude im Eigentum, das ungenutzt ist bzw. dessen Weiternutzung verzichtbar wäre. Es kann somit nur der fiktive Fall des Erwerbs eines anderen Bestandsgebäudes im Bereich der Innenstadt, dessen Abbruch und die Errichtung eines Neubaus an dessen Stelle beleuchtet werden. Da ein konkret hierfür in Frage kommendes Gebäude nicht verfügbar ist, mussten für den fiktiven Vergleich Annahmen getroffen werden. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen zu Alternative 2 im Abschlussbericht wird verwiesen.

Da sich das fiktiv angenommene Gebäude der Alternative 2 innerhalb des Programmgebietes der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt“ befindet, ist hier eine Förderung i.R.d. Städtebauförderungsprogramms mit einem Fördersatz von 90 % anzunehmen.

3. Sanierung eines anderen geeigneten Gebäudes in der Innenstadt:

Da auch hier ein konkret in Frage kommendes Gebäude nicht verfügbar ist, mussten für den fiktiven Vergleich ebenfalls Annahmen getroffen werden. Wie bei Alternative 2 wäre auch hier ein Erwerb eines geeigneten Gebäudes erforderlich. Da sich im Bereich der Innenstadt überwiegende Wohn- und Geschäftshäuser befinden, von denen viele Nachkriegsbauten sind und die aufgrund ihrer bisherigen Nutzung kleinteilige Raumstrukturen annehmen lassen, ist davon auszugehen, dass bei solchen Gebäuden erhöhte Aufwendungen notwendig sein würden, um eine Umnutzung zu einem Museum zu ermöglichen.

Da sich das fiktiv angenommene Gebäude der Alternative 3 innerhalb des Programmgebietes der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt“ befindet, ist hier eine Förderung i.R.d. Städtebauförderungsprogramms mit einem Fördersatz von 90 % anzunehmen.

4. Errichtung eines Neubaus auf einem freien Grundstück:

Bei der Errichtung eines Neubaus auf einem freien Grundstück, wie bei Alternative 4 angenommen, ist davon auszugehen, dass sich dieses Grundstück nicht in der Innenstadt befindet, da es keine realistisch verfügbare, unbebaute Fläche innerhalb der Innenstadt gibt. Zwar wurde bereits über die Möglichkeit der Errichtung eines Museumsneubaus über der Tiefgarage der Willy-Brandt-Anlage nachgedacht, jedoch scheidet diese Variante aus, da es sich bei der Willy-Brandt-Anlage um die einzige größer zusammenhängende Grün- und Erholungsfläche innerhalb der Innenstadt handelt und deren Erhalt in der bereits hoch verdichteten Innenstadt von besonderem öffentlichen und klimatischen Interesse ist. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Ziele und Zwecke der städtebaulichen Erneuerung spielt die Schaffung, der Erhalt und die Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen eine immer wichtigere Rolle. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen des aktuellen Schreibens der Staatssekretärin des Ministeriums des Innern und für Sport (Nicole Steingaß) vom 28.11.2019 verwiesen, das bezüglich der Umstrukturierung der Städtebauförderung ab 2020 zu diesem Thema folgendes beinhaltet:

„In den neuen Programmen werden Bund und Land als weitere Fördervoraussetzung für neue aber auch für schon begonnene Gesamtmaßnahmen wegen der besonderen Bedeutung für die weitere Stadtentwicklung Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur, im Rahmen der Gesamtmaßnahme aufnehmen. Die Maßnahmen müssen in angemessenem Umfang erfolgen, mindestens eine Maßnahme muss im Zuwendungszeitraum erfolgen. Dazu gehören u.a. Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung, Bodenentsiegelung, klimafreundliche Mobilität, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Schaffung/Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Begrünung von Bauwerksflächen, Erhöhung der Biodiversität.“

Eine Überbauung der Grünflächen der Willy-Brandt-Anlage mit einem Museumsneubau würde diesen Zielsetzungen entgegenstehen und wäre somit nicht mit den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Gesamtmaßnahme vereinbar.

Somit verbleibt für den Alternativenvergleich nur die Betrachtung eines Museumsneubaus auf einem freien Grundstück außerhalb der Innenstadt.

Da sich das fiktiv angenommene Gebäude der Alternative 4 nicht innerhalb des Programmgebietes der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt“ befindet, ist hier auch nicht eine Förderung i.R.d. Städtebauförderungsprogramms mit einem Fördersatz von 90 % anzunehmen, da kein Bezug zum Fördergebiet besteht. Somit wäre hier maximal eine Förderung im Rahmen des Programms I-Stock mit einem Fördersatz von 50 % anzunehmen. Damit liegt der kommunale Eigenanteil, der über Fremdkapital mittels Darlehen aufgebracht werden müsste, bei 50 %. Dadurch sind automatisch die Kapitalkosten bei Alternative 4 mit deutlichem Abstand am höchsten.

Folgende Faktoren wurden verglichen:

1. Eignung des Standorts:

Dabei wurden Aspekte wie die Wahrnehmbarkeit der Einrichtung im öffentlichen Raum, die Erreichbarkeit sowie die Innenstadtrelevanz bewertet.

2. Eignung des Gebäudes:

Hier wurden Aspekte wie das Raumangebot und die Erweiterungsoptionen, die Umsetzbarkeit der Barrierefreiheit sowie die Architektur und der Charakter des Gebäudes beleuchtet.

3. Lebenszykluskosten:

Die Lebenszykluskosten bilden die Gesamtkosten des Projektes in einem Betrachtungszeitraum von 50 Jahren ab und setzen sich aus den Investitionskosten für Anschaffung und Herstellung, den Kapitalkosten sowie den Baunutzungskosten zusammen.

Investitionskosten:

Die Investitionskosten setzen sich aus den Anschaffungskosten für das Grundstück und das Gebäude sowie aus den Herstellungskosten für die baulichen Maßnahmen zusammen. Die Herstellungskosten werden dabei als „Rahmenkosten“ nach DIN 276 für jede Alternative auf der Basis von BKI-Vergleichswerten und Erfahrungswerten im Bezug auf die Bruttogeschossfläche (BGF), den Bruttorauminhalt (BRI) sowie die Außenbereichsflächen (AUF) ermittelt. Dabei werden aus der BKI-Datenbank Vergleichsobjekte gewählt, die der Nutzung als Museum sowie den weiteren Rahmenbedingungen und der Örtlichkeit möglichst entsprechen bzw. nahekommen. Diese Art der Kostenermittlung ist noch vor der Kostenschätzung angesiedelt, die auf einer Grundlagenermittlung und einem Vorentwurf basieren würde. Aufgrund des frühen Planungsstands liegen diese jedoch noch nicht vor. Bei der Ermittlung der Rahmenkosten werden jeweils die Kostengruppen nach DIN 276 getrennt betrachtet und aus deren Summe die Investitionskosten abgeleitet.

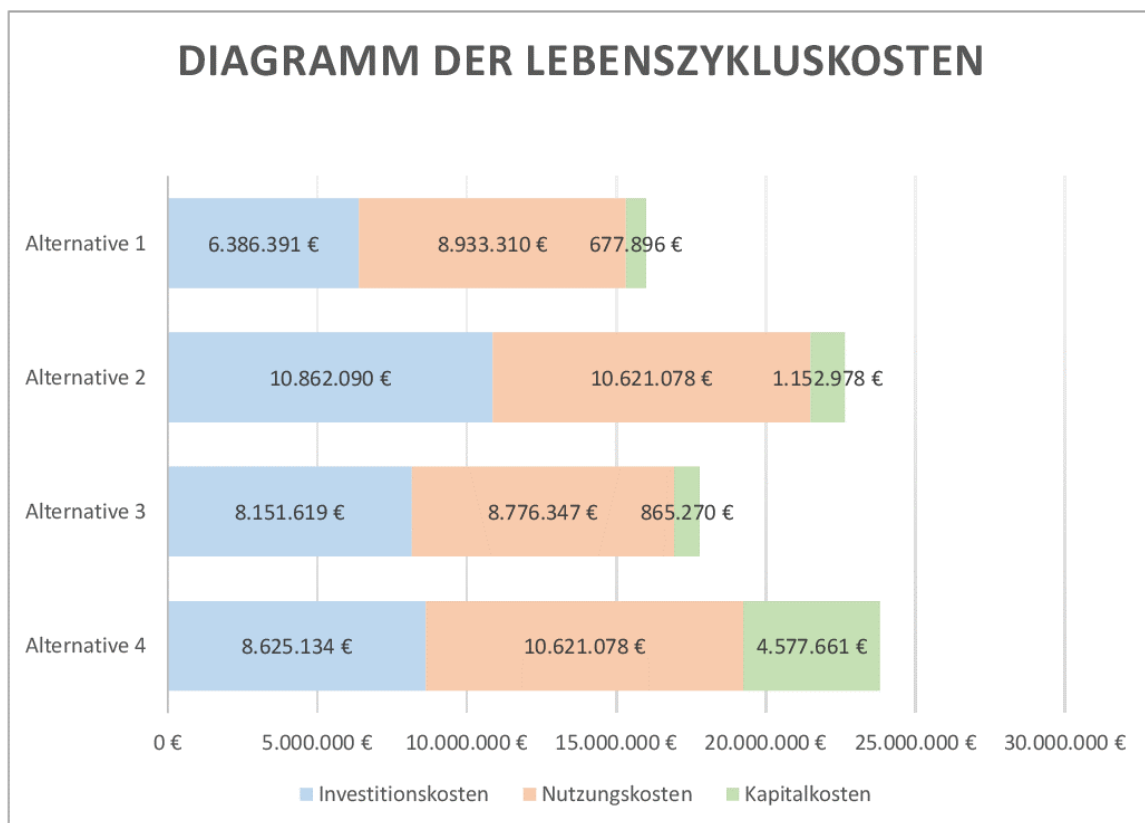
Nutzungskosten:

Bezüglich der Nutzungskosten nach DIN 18960 fließt die Summe der Objektmanagementkosten (KG 200), der Betriebskosten (KG 300) sowie der Instandsetzungskosten (KG 400) bezogen auf einen Betrachtungszeitraum von 50 Jahren, einem angenommenen Baupreisindex in Höhe von 2,3 % als jährliche Steigerung, einem angenommenen Verbraucherpreisindex in Höhen von 2,3 % als jährliche Steigerung sowie einem kalkulatorischen Zinssatz von 1 % zur Ermittlung des Barwerts der Nutzungskosten in die Ermittlung der Lebenszykluskosten mit ein. Bei der Ermittlung der Nutzungskosten wurden ebenfalls diverse Annahmen getroffen, die eine Vergleichbarkeit der untersuchten Alternativen ermöglichen sollen und im Abschlussbericht näher erläutert werden.

Kapitalkosten:

Die Kapitalkosten (KG 100) werden auf Grundlage der Investitionskosten, dem Fördersatz des jeweils nutzbaren Förderprogramms und dem sich daraus ergebenden kommunalen Eigenanteils ermittelt, der den Fremdkapitalbedarf darstellt. Bei allen Alternativen wird dabei ein Zinssatz von 1,8 % sowie ein Finanzierungszeitraum von 20 Jahren angenommen. In die Lebenszykluskosten fließt dann der Barwert der Kapitalkosten bezogen auf die Summe der geleisteten Aufwendungen während des Finanzierungszeitraums mit ein.

Die diesbezüglichen Berechnungen der Investitionskosten, Nutzungskosten und Kapitalkosten sind jeweils in den Anlagen des Abschlussberichts enthalten.



Bewertungsmatrix:

Alle untersuchten Alternativen wurden bezüglich der drei untersuchten Teilfaktoren (Eignung des Standorts, Eignung des Gebäudes und Lebenszykluskosten“ mit einer Einzelbewertungsmatrix bewertet, die jeweils die zu den Teilfaktoren gehörenden Unterpunkte bewertet und zusammenfasst.

Jede Einzelbewertungsmatrix erhält dabei eine Punktebewertung auf einer Skala von 0 bis 10. Dabei entsprechen 10 Punkte dem besten Bewertungswert und 0 Punkte dem schlechtesten Bewertungswert. Bezüglich der vorgenommenen Bewertungen der Einzelaspekte wird auf die diesbezüglichen Begründungen im Abschlussbericht verwiesen.

Die Gesamtbewertungsmatrix fasst die Ergebnisse der Einzelbewertungen zusammen und gewichtet die jeweiligen Teilaspekte gemäß deren Bedeutung für das Projekt.

Gewichtung der Punkte aus der Einzelbewertung i.R.d. Gesamtbewertungsmatrix:

Eignung des Standorts:

Die Eignung des Standorts wurde im Verhältnis zu den beiden anderen Teilaspekten (Eignung des Gebäudes und Lebenszykluskosten) mit 40 % gewichtet. Grund hierfür ist die besonders hohe Bedeutung des Standortfaktors für die Nutzung als Museum. Um diese Gewichtung in der Gesamtbewertungsmatrix abzubilden, wurden die für diesen Teilaspekt erreichten Punkte aus der Einzelbewertung mit dem Vervielfältigungsfaktor 4 multipliziert.

	Punkte aus Einzelbewertungsmatrix	Vervielfältigungsfaktor	Punkte für Gesamtbewertungsmatrix
Alternative 1	10	4	40
Alternative 2	8	4	32
Alternative 3	8	4	32
Alternative 4	3	4	12

Eignung des Gebäudes:

Die Eignung des Gebäudes wurde im Verhältnis zu den beiden anderen Teilaspekten (Eignung des Standorts und Lebenszykluskosten) mit 30 % gewichtet. Um diese Gewichtung in der Gesamtbewertungsmatrix abzubilden, wurden die für diesen Teilaspekt erreichten Punkte aus der Einzelbewertung mit dem Vervielfältigungsfaktor 3 multipliziert.

	Punkte aus Einzelbewertungsmatrix	Vervielfältigungsfaktor	Punkte für Gesamtbewertungsmatrix
Alternative 1	8	3	24
Alternative 2	8	3	24
Alternative 3	7	3	21
Alternative 4	9	3	27

Lebenszykluskosten:

Die Lebenszykluskosten wurden im Verhältnis zu den beiden anderen Teilaspekten (Eignung des Standorts und Eignung des Gebäudes) mit 30 % gewichtet. Um diese Gewichtung in der Gesamtbewertungsmatrix abzubilden, wurden die für diesen Teilaspekt erreichten Punkte aus der Einzelbewertung mit dem Vervielfältigungsfaktor 3 multipliziert.

	Punkte aus Einzelbewertungsmatrix	Vervielfältigungsfaktor	Punkte für Gesamtbewertungsmatrix
Alternative 1	8	3	24
Alternative 2	3	3	9
Alternative 3	7	3	21
Alternative 4	2	3	6

Bonuspunkte für Verfügbarkeit:

Zusätzlich zu den erreichten Punkten aus den drei bewerteten Teilaspekten wurden für jede untersuchte Alternative, bei der ein entsprechend geeignetes Grundstück bzw. Gebäude konkret verfügbar ist und somit eine erhöhte Realisierungswahrscheinlichkeit besteht, 10 Bonuspunkte vergeben. Bei den untersuchten Alternativen trifft dies nur auf Alternative 1 zu. Die Alternativen 2 bis 4 sind rein fiktive Betrachtungen, die nicht mit einem konkret verfügbaren Objekt hinterlegt sind bzw. bei denen die Verfügbarkeit eines konkreten Objektes in Aussicht steht. Dem Faktor Verfügbarkeit und Realisierungswahrscheinlichkeit wird somit Rechnung getragen.

Gesamtbewertungsmatrix:

	Eignung des Standorts	Eignung des Gebäudes	Lebenszykluskosten	Bonuspunkte Verfügbarkeit	Gesamtpunktzahl
Alternative	40	24	24	10	98
Alternative	32	24	9	0	65
Alternative	32	21	21	0	74
Alternative	12	27	6	0	45

Auf Basis der vorgenommenen Bewertungen und Gewichtungen erreicht die Alternative 1 (Sanierung des bestehenden Gebäudes Kanalstraße 1 / August-Bebel-Straße 2) mit 98 Punkten die mit Abstand höchste Gesamtpunktzahl in der Gesamtbewertungsmatrix.

Auf Platz zwei liegt die Alternative 3 (Sanierung eines anderen geeigneten Gebäudes in der Innenstadt) mit 74 erreichten Gesamtpunkten gefolgt von Alternative 2 (Erwerb und Abbruch eines Gebäudes in der Innenstadt mit anschließender Errichtung eines Museumsneubaus) mit 65 erreichten Gesamtpunkten.

Abgeschlagen auf dem letzten Platz liegt mit nur 45 erreichten Gesamtpunkten die Alternative 4 (Erwerb eines freien Grundstücks außerhalb der Innenstadt mit anschließender Errichtung eines Museumsneubaus).

Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung WU-Stufe 1:

Als Ergebnis der ersten Stufe der WU und somit nach eingehender Beleuchtung der einzelnen Bewertungsfaktoren, die gegeneinander und untereinander abgewogen wurden, lässt sich feststellen, dass die Sanierung des derzeitigen Museumsgebäudes Kanalstraße 1 / August-Bebel-Straße 2 die am besten geeignetste Standortalternative für die Neukonzeptionierung des Erkenbert-Museums darstellt.

Dies ist insbesondere auf die besonders gute Lage des Gebäudes am zentral gelegenen Rathausplatz in der Innenstadt und der damit verbundenen optimalen Wahrnehmbarkeit im öffentlichen Raum, der sehr guten Erreichbarkeit und der optimalen Vereinbarkeit mit den Zielen und Zwecken der Innenstadterneuerung und des diesbezüglichen Förderprogramms zurückzuführen. Neben der Beibehaltung der Nutzungsvielfalt in der Innenstadt trägt die Sanierung des Gebäudes auch zu dessen energetischen Optimierung bei und stellt damit auch automatisch eine Maßnahme des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel dar, wie dies im Schreiben des Ministeriums des Innern und für Sport (MDI) vom 28.11.2019 für Gesamtmaßnahmen gefordert wird.

Die absehbare Umsetzbarkeit des Museumskonzepts sowie der sehr gut zur inhaltlichen Ausrichtung eines Stadtmuseums passende Charakter des Gebäudes mit seinen stadtbildprägenden, historischen und reizvollen Architekturelementen sprechen ebenfalls für die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes, zu dessen Erhalt die Stadt als Eigentümer gesetzlich verpflichtet ist.

Auch im Hinblick auf die absehbaren Kosten handelt es sich bei der Sanierung des bestehenden Museumsgebäudes um die kostengünstigste Alternative, da hier auf große Teile der gut erhaltenen, massiven Baukonstruktion zurückgegriffen werden kann und diese Baumassen nicht erstmalig neu hergestellt werden müssen. Da das Gebäude bereits im Besitz der Stadt ist, fallen keine zusätzlichen Grunderwerbskosten an und die notwendigen Rückbauarbeiten halten sich wg. der bereits großzügig vorhandenen, zusammenhängenden Flächen in Grenzen. Die derzeitigen Missstände des Gebäudes im Hinblick auf die museale Nutzung lassen sich durch architektonische und technische Lösungen beseitigen.

Gebäude und Nutzung sind seit Jahrzehnten miteinander verbunden, was sich auch im Logo des Museums widerspiegelt.

Letztendlich handelt es sich derzeit auch um den einzigen, tatsächlich verfügbaren Standort für das Projekt.

In der Gesamtbewertung ist der derzeitige Standort daher alternativlos. Alle weiteren Untersuchungen der Umsetzbarkeit sollten daher für diesen Standort erfolgen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Stufe 1 (Abschlussbericht Januar 2020)