



Aktenzeichen: FDP

Datum: 20.01.2020

Hinweis:

Beratungsfolge: Haupt- und Finanzausschuss

**Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Erkenbert-Museum
hier: Eilantrag der FDP-Stadtratsfraktion**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Wir bitten die nachfolgende Anfrage auf die Tagesordnung des **Haupt- und Finanzausschusses** sowie des **Stadtrats** zu setzen:

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Erkenbert-Museum – Gegenvorschlag zu Alternative 4 der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU-1) – Errichtung eines Neubaus auf einem freien Grundstück

Grundlage: Erkenbert-Museum, Sanierung und Neukonzeptionierung der Stadt Frankenthal (Pfalz)

Prüfantrag der FDP-Stadtratsfraktion

Begründung: Das vorhandene Gebäude am Rathausplatz eignet sich nicht dazu, das vorgesehene Museumskonzept fachgerecht umzusetzen. Alle Ziele für ein Museum lassen sich in einem Neubau besser realisieren als in einem Gebäude, das vor über 100 Jahren für einen ganz anderen Zweck gebaut und zwischenzeitlich mehrfach umgebaut wurde.

Daher plädiert die FDP-Stadtratsfraktion die Ergebnisse der WU-1 besonders im Hinblick auf Alternative 4 nochmals kritisch zu beleuchten und die Vorschläge der FDP-Fraktion in die endgültige Entscheidungsfindung miteinfließen zu lassen.

Die Verwaltung wird gebeten folgendes zu prüfen:

NEUKONZEPTIONIERUNG DES MUSEUMS

Ein Museumsneubau ist sowohl aus musealer, technischer und kommerzieller Sicht vorteilhafter für die Stadt Frankenthal als das Bestandsgebäude mit großem Aufwand und unserer Meinung nach fragwürdigem Ergebnis zu sanieren.

Wir begründen dies wie folgt:

Wo sollen die Räume für adäquate Arbeitsplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Museums zur Durchführung von Verwaltung-, Forschungs- und konservatorischer Arbeiten bereitgestellt, entsprechende Sozialräume vorgehalten sowie Raum für eine Fachbibliothek geschaffen werden? Auch Arbeitsplätze für Gastwissenschaftler, ehrenamtliche Helfer und Praktikanten werden benötigt. Schon bisher war der Platz für 1 – 2 Mitarbeiter zu klein.

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"/>				

Der Bestand umfasst 2032 m² BGF. Wenn das bisher nicht genutzte DG ausgebaut und in der Eingangshalle eine Decke eingezogen werden soll, muss voraussichtlich mit folgenden Lasten gerechnet werden:

Ausbau DG für Büros → ca. 235 m² x 10 kN/m² (Decke 20cm/ VL 5 kN) = 2.350 kN

Mit dieser Last würde die Gründung/ Fundamente zusätzlich belastet (235 t/ 235.000 kg). Außerdem müssten diese Lasten weitgehend über die vorhandenen Wände + Stützen (100 Jahre alt) abgeleitet werden. Wurde dies zumindest einmal ansatzweise überprüft?

Eine Anhebung des Daches (wie hoch?) und Änderung/ Vergrößerung der Dachgauben würden die Architektur/ Proportionen des Gebäudes verändern. Ist dies schon mit dem Denkmalamt abgestimmt?

BEDEUTUNG DES PROJEKTS VOR DEM HINTERGRUND DER ZIELE DER STÄDTEBAULICHEN ERNEUERUNG

Das Gebäude des ehemaligen Sitzes der Stadtparkasse kann erhalten werden, ohne es für ein Museum umzubauen. Andere Nutzungen wären sicher sinnvoller.

Am besten wäre ein Verkauf, um damit den Eigenanteil der Stadt für einen Neubau zu finanzieren.

WIRTSCHAFTLICHKEITSUNTERSUCHUNG STUFE 1

Außenbereichsflächen (AUF):

Bei einem Neubau auf der TG nicht erforderlich.

Entfallende Grünflächen auf dem Dach der TG können durch eine Dach- und Wandbegrünung kompensiert werden. Zusätzlich ist eine Solaranlage möglich + sinnvoll.

Nutzungskosten:

Betriebskosten:

Die Betriebskosten sind bei einem Neubau deutlich geringer als bei einem sanierten Altbau. Bei einem 0-Energiegebäude können die Energiekosten auf die Klimatisierung reduziert werden. Ferner wäre Wärmerückgewinnung möglich. Zusätzliche Pflege der Außenanlagen entfiel; allenfalls für Begrünung auf dem Dach und den Wänden.

Instandsetzungskosten:

Diese sind bei einem Neubau deutlich geringer als bei einem sanierten Altbau. In den ersten 5 – 10 Jahren ~ 0 € wegen Gewährleistung. Hier müssen unterschiedliche Kosten für Altbau und Neubau angesetzt werden (Neubau < 1%)

Kapitalkosten:

Die Kapitalkosten für die Öffentliche Hand sind aktuell geringer als 1,8% auf 20

Jahre. Die Tilgung kann auch auf eine längere Zeit berechnet werden. Fremdkapital wäre für einen Neubau auf der Tiefgarage ohnehin nicht erforderlich.

Alternative 1: Sanierung des bestehenden Gebäudes

EIGNUNG DES STANDORTS

Die Darstellung ist viel zu optimistisch.

Es gibt lange Wege von den Parkhäusern, speziell für behinderte Menschen aber auch für alle anderen Besucher, auch bei schlechtem Wetter.

Neubau: Es wäre eine bessere Erreichbarkeit über Anbindung an die TG, über den Haupteingang des Rathauses und über einen direkten Eingang von außen gewährleistet.

Ferner können gefährliche Situationen durch den Straßenverkehr unmittelbar am Gebäude entstehen. Der Straßenlärm beeinträchtigt Veranstaltungen im Museum. Straßenfeste u. ä auf dem Rathausplatz stören den Museumsbetrieb nachhaltig. Die architektonische Qualität des Gebäudes ist allenfalls durchschnittlich. Durch Änderungen der Fassade (größere Dachgauben, Anhebung des Daches, Änderung der Eingangsrampen, notwendige energetische Ertüchtigung usw.) wird sie ganz sicher nicht besser.

Die Bewertung mit 10 Punkten ist deshalb unzutreffend.

EIGNUNG DES GEBÄUDES

Die vorhandenen Flächen reichen nicht aus (wieviel m² stehen überhaupt zur Verfügung?).

Es wird der Ausbau des DG vorgeschlagen. Der Lichthof wird geschlossen. Wie sollen die Flächen erschlossen werden? Aufzug? Brandschutz/ Rettungswege usw. Dies ist alles als sehr problematisch anzusehen.

Was wäre mit der Verlagerung der Trafostation? Was wäre mit zusätzlichen Räumen im Keller?

Erweiterungen im Nachbargebäude wären erforderlich. Diese sind jedoch nicht gesichert.

Der Zugang über Rampen wäre nicht rollstuhlgeeignet.

Die Eignung des Gebäudes mit 8 Punkten ist weit überschätzt.

INVESTITIONSKOSTEN

Die Abbruch- und Abbruchfolgekosten sind zu gering angenommen.

Ob der Kostenansatz für alle Sanierungsarbeiten angemessen ist, darf bezweifelt werden.

Es wurden die Kosten aufgrund nur 1 Vergleichsobjektes angenommen. Es fehlen die Kosten für die energetische Ertüchtigung (neue Fenster, Außen- oder Innendämmung, Wärmerückgewinnung, Demontage der gesamten Haustechnik und Elektrotechnik usw.).

KAPITALKOSTEN

Werden die Förderkosten 90% betragen, egal wie hoch die tatsächlichen Kosten sind, oder werden die Kosten mit der Förderzusage gedeckelt?

ALTERNATIVE 4: ERRICHTUNG EINES NEUBAUS AUF EINEM FREIEN GRUNDSTÜCK BZW: AUF DER TIEFGARAGE

EIGNUNG DES STANDORTS

Der Standort auf der Tiefgarage wäre aus folgenden Gründen besser geeignet als der Standort des Bestandsgebäudes:

- Direkte Lage in der Innenstadt
- Anbindung ans Rathaus, an die TG und direkter Zugang von außen.
- Willi-Brandt-Anlage kann in das Museumskonzept mit eingebunden werden.
- Architektonisches Highlight wäre in der Innenstadt möglich.
- Keine Beeinträchtigung durch Verkehr oder Volksfeste auf dem Rathausplatz.

Die ökologischen Gesichtspunkte zur Ablehnung des Standortes auf der Tiefgarage sind unserer Meinung nach vorgeschoben. Ein Museumsneubau könnte ggf. mit einem „Luftgeschoss“ gebaut werden. Die Dachbegrünung auf der TG im Bereich der Willy-Brandt-Anlage würde nur geringfügig reduziert werden. Als Kompensation könnten das Dach und ein Teil der Fassade des Neubaus begrünt werden. Außerdem wäre dort noch Platz für eine Solaranlage, die einen Teil der Stromversorgung übernehmen könnte.

Bewertungsmatrix: Eignung des Standorts (Alternative 4)

Die Bewertung bezieht sich auf einen fiktiven Standort außerhalb der Innenstadt. Der Standort auf der Tiefgarage wäre geeigneter als das umfangreich zu sanierende Bestandsgebäude.

Bewertung = besonders gut = 10 Punkte

EIGNUNG DES GEBÄUDES

Bei einem Neubau könnte das Museumskonzept optimaler umgesetzt werden als durch die umfassende Sanierung des Bestandsgebäudes. Ein Neubau könnte in Verbindung mit dem Rathaus und der Willy-Brandt-Anlage eine architektonische Qualität erreichen, wie sie allenfalls beim Kongressforum erzielt wurde. Allen Forderungen nach Energieeinsparung und Schallschutz könnte umfassend Rechnung getragen werden. Denkbar wäre ein 0-Energie-Gebäude. Sommerlicher und winterlicher Wärmeschutz könnte optimal realisiert werden.

Bewertung = besonders gut = 10 Punkte

INVESTITIONSKOSTEN

KG 100 – Grundstück → kann entfallen, da im Eigentum der Stadt FT

KG 300 – Bauwerk Baukonstruktion

KG 400 – Bauwerk Technische Anlagen

Es wurden 5 Vergleichsobjekte herangezogen. Deren Kosten bewegen sich zwischen 2.020 € und 2.526 € mit einem Ausreißer von 4.529 €. Ohne den Ausreißer beträgt der mittlere Preis 2.390 €, was angemessen erscheint. Die Investitionskosten belaufen sich somit auf:

$$2.267 \text{ m}^2 \times 2.390 \text{ €/m}^2 = \mathbf{5.418.130 \text{ €}}$$

Davon abziehen wären bereits vorhandene Bauteile wie

$$\text{Gründung/ Verbau/ Baugrube/ Wasserhalt. usw.} \rightarrow \text{geschätzt ca. 20\%} = \mathbf{1.083.626 \text{ €}}$$

Der vorhandene Aufzug der TG wurde bereits im Hinblick auf eine südl. Erweiterung des Rathauses geplant. Der Übergang Rathaus/Aufzug ist vorhanden und kann Richtung Museum erweitert werden.

Zentrale Einrichtungen des Rathauses können für das Museum mitgenutzt werden (z. B. Einbruchmeldeanlage, Brandmeldeanlage, Telefonanlage, ggf. Heizung + Lüftung, Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser usw.) Das Gleiche gilt für die TG (z. B. Videoüberwachung, Löschwasserversorgung usw.).

Selbst ohne diese Mitnutzungen ergeben sich Investitionskosten in Höhe von **4.334.504 €**

KG 500 – Außenanlagen

Die angesetzten Kosten für die Außenanlagen (88.750 €) können für die Umgestaltung der Willy-Brandt-Anlage und die Dachbegrünung eingesetzt werden.

KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke

$$1\% \text{ von } 4.334.504 = \mathbf{43.345 \text{ €}}$$

KG 700 – Baunebenkosten

Die Baunebenkosten liegen prozentual bei einer Sanierung gem. HOAI deutlich höher als bei einem Neubau (ca. 30% höher). Bei einem Neubau wäre also mit ca. 20% der anrechenbaren Kosten zu rechnen.

$$\mathbf{4.423.254 \times 20 \% = 884.651 \text{ €}}$$

Investitionskostenrahmen Alternative 4:

KG 1 Grundstück	0 €
KG 2 Herrichten und erschließen	0 €
KG 3 + KG 4 Bauwerk	4.334.504 €
KG 5 Außenanlagen	88.750 €
KG 6 Ausstattung und Kunstwerke	43.345 €
KG 7 Baunebenkosten (20% von KG 3 – 5)	<u>884.651 €</u>

Investitionskosten insgesamt **5.351.250 €**

BAUNUTZUNGSKOSTEN

Grundsätzlich liegen die Baunutzungskosten eines Neubaus deutlich unter denen eines sanierten Altbaus. Das betrifft insbesondere die Kosten für Betrieb und Instandsetzung, aber auch für Strom und Heizung/ Klimatisierung

Annahme für den Neubau **100.000 €/ Jahr**

KAPTIALKOSTEN

Bei einem Neubau auf der Tiefgarage sind alle Voraussetzungen erfüllt, um in den Genuss einer 90% -igen Förderung zu kommen.

Danach wären von der Stadt FT 10% der Investitionskosten von 5.351.250 € zu tragen: **535.125 €**

Bei einem Neubau wird das aktuelle Museumsgebäude nicht mehr benötigt. Bei einer Veräußerung könnte mit einem Ertrag von vorsichtig geschätzt mind. 1.000 €/ m² BGF gerechnet werden. Das ergäbe eine Einnahme von

2.032 m² x 1.000 €/m² = **2.032.000 €**

Wahrscheinlich dürfte der Erlös für das Gebäude in der exponierten Lage trotz Sanierungsbedarf und Denkmalschutz noch höher sein. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich bereits getätigte Investitionen (z. B. Trockenlegung Keller usw.) positiv auf den Kaufpreis auswirken würden.

Auf jeden Fall ist es nicht erforderlich Fremdkapital aufzunehmen. Der Verkaufserlös würde den Eigenanteil der Stadt FT an einem Museumsneubau deutlich übersteigen.

LEBENSZYKLUSKOSTEN

Unter den o. a. Annahmen stellen sich die Lebenszykluskosten (50 Jahre) für einen Museumsneubau auf der Tiefgarage wie folgt dar:

Investitionskosten **5.351.250 €**

Nutzungskosten 50 Jahre (1. Jahr = 80% von 125.000 € = 100.000 €)
ca. 80 % von 8.933.310 (Alternative 1) **7.150.000 €**

Kapitalkosten (Ertrag Verkauf Bestandsgebäude – Eigenanteil der Stadt FT an den Investitionskosten)
2.032.000 € – 535.125 € (Überschuss Verkauf Bestand) **- 1.496.875 €**

Lebenszykluskosten 50 Jahre **11.004.375 €**

Damit lägen die Lebenszykluskosten für einen Neubau bei ca. zwei Drittel von denen eines sanierten Altbaus.

BONUSPUNKTE FÜR VERFÜGBARKEIT

Die von der Verwaltung vorgenommene Bewertung mag auf die Besitzverhältnisse teilweise zutreffen. Aber auch über die Baufläche auf der Tiefgarage könnte die Stadt jederzeit verfügen.

Ein Nachteil bei dem Sanierungskonzept ist, dass das Museum während der Umbauarbeiten für mehrere Jahre geschlossen werden muss. Bei einem Neubau könnte das Museum weiter geöffnet bleiben und müsste erst nach Fertigstellung des Neubaus umziehen.

Zusammenfassung

Das vorhandene Gebäude am Rathausplatz eignet sich nicht dazu, das vorgesehene Museumskonzept fachgerecht umzusetzen. Außerdem fehlt jegliche gesicherte Möglichkeit der Erweiterung.

Bei kritischer Bewertung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen der Verwaltung wird deutlich, dass diese erkennbar dem Ziel dienen, die Sanierung des Bestandsgebäudes als wirtschaftlich und sinnvoll darzustellen. Für die Sanierung des Bestandsgebäudes wurden alle Aspekte positiv dargestellt. Die anderen Alternativen wurden nicht ernsthaft überprüft, da sie nach Meinung der Verwaltung nicht realisierbar sind. Auch die in den letzten Jahren stark erhöhten Anforderungen an den Brandschutz, Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien usw. finden keine angemessene Berücksichtigung. In einem denkmalgeschützten Gebäude lassen sich diese Anforderungen nur schwer und/ oder mit hohem Aufwand realisieren.

Ein Museumsneubau auf der Tiefgarage mit Anbindung an das Rathaus wurde aus ökologischen Gesichtspunkten ausgeschlossen. Diese Argumentation geht ins Leere, da der Verlust eines Teiles der Dachbegrünung auf der TG durch eine entsprechende Begrünung auf dem Dach und den Fassaden des Neubaus überkompensiert werden kann. Auch wäre ein sog. „Luftgeschoss“ möglich. Darüber hinaus können bei einem Neubau alle Forderungen zur Energieeinsparung (EnEV/ EnEG/ EEWärmeG) erfüllt werden, was bei einer Sanierung des Bestandsgebäudes zumindest zweifelhaft ist. Zumindest hätte man erwarten können, dass die Verwaltung überprüft, ob das Raumprogramm bei einem Neubau auf der Tiefgarage realisiert werden kann und ob die beim Neubau der Tiefgarage für eine Rathuserweiterung vorgesehenen statischen Vorkehrungen dafür ausreichen. Die dafür erforderlichen Unterlagen müssten der Verwaltung vorliegen (Baugenehmigung Tiefgarage/ Bauvoranfrage Rathuserweiterung).



Thomas Börstler
FDP-Fraktionsvorsitzender