

Ergebnisprotokoll Koordinierungsgespräch

Förderung des Projektes Sanierung und Nachnutzung - Stadtschloss Herrieden

Ort: Sitzungssaal, Rathaus Herrieden

Datum: 20.08.2015

Zeit: 09:00 bis 15:15 Uhr

Teilnehmer:

Herr Stephan Günthner
BBSR im BBR, Zuwendungsgeber/Bewilligungsbehörde (f. Nat. Pj. d. Städtebaus)

Herr Johann Hanfstingl
Landesbaudirektion an der ABD Nordbayern, baufachliche Prüf- und Aufsichtsbehörde

Herr Erich Häußler
Frau Tatiana Berreth
Regierung von Mittelfranken, Städtebauförderung, Landesfördergeber

Herr Josef Göppel, MdB
Vorsitzender des Initiativkreises Stadtschloss

Herr Erster Bürgermeister Alfons Brandl
Frau Anja Schwander, Geschäftsleitende Beamtin
Herr Thomas Korbacher, Leiter Abteilung Baurecht und Projektleiter
Stadt Herrieden

Herr Michael Ruppert
Jechnerer Architekten, Sanierungs- und Stadtplanung

Herr Jürgen Ziegler
Herr Lam Hong
Frau Louiza Douzi
ConTech GmbH, Erstellung Realisierungskonzept und Vorplanung

Verteiler: Teilnehmer

- a. **Begrüßung und Vorstellung aller Beteiligten durch Herrn Bürgermeister Alfons Brandl**
- b. **Kurze Einführung in das Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ durch Herrn Günthner**

Herr Günthner erklärt die Ziele des Koordinierungsgespräches, welche insbesondere darin liegen, Rahmenbedingungen für das weitere Projektvorgehen zu schaffen sowie die geforderten Unterlagen für den Zuwendungsantrag und die baufachliche Prüfung festzulegen.

Das Programm selbst gibt es seit 2014. Ziel ist eine die gemeinsame Städtebauförderung des Bundes und der Länder ergänzende Förderung des Bundes. 2015 wurden insgesamt 46 Projekte zur Förderung ausgewählt. Durch das Förderprogramm sollen vier allgemeine baupolitischen Ziele erreicht werden:

- Hohe städtebauliche Qualität und Bürgerbeteiligung
- Kunst am Bau
- Barrierefreiheit
- Nachhaltiges Bauen

In den jeweiligen Jahren werden für das Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ thematische Schwerpunkte gesetzt. Diese liegen im Jahr 2015 insbesondere auf folgenden Kriterien:

- Nationale, beziehungsweise internationale Wahrnehmbarkeit und Wirkung
- Überdurchschnittliche Qualität hinsichtlich Bürgerbeteiligung, Städtebau und Baukultur durch Wettbewerbliche Verfahren
- Erhebliches und überdurchschnittliches Investitionsvolumen
- Machbarkeit und zügige Umsetzbarkeit
- Innovationspotential

Auf Nachfrage von Herrn Häußler, inwiefern wettbewerbliche Verfahren gewünscht beziehungsweise möglich sind, stellt Herr Günthner klar, dass die Steigerung der Qualität durch wettbewerbliche Verfahren eines der baupolitischen Ziele des Bundes ist. Solche seien bevorzugt durchzuführen, jedoch bei niedrigem Projektvolumen nicht zwingend.

Herr Günthner macht in diesem Zusammenhang deutlich, dass der Fertigstellungstermin 2018 zwingend einzuhalten sei. Sollten Baumaßnahmen nach 2018 erfolgen, sind diese grundsätzlich selbst zu finanzieren. Die festgelegten Mittel müssen in den festgelegten Haushaltsjahren abgerufen werden. Mittel können nach Bedarf und zinsfrei bis zu sechs Wochen in die Zukunft abgerufen werden - auch über den Jahreswechsel hinweg. Die

Verteilung der Mittel erfolgt zwar grundsätzlich bedarfsgerecht, die Aufteilung ist jedoch im Zuwendungsantrag festzulegen.

c. Vorstellung des Vorhabens: Maßnahmen, Finanzierung und Anteile

Durch die örtlichen Vertreter erfolgt eine Führung durch das Objekt vor Ort. Zudem wurden Pläne im ehemaligen Getränkemarkt im Stadtschloss ausgehängt, die durch die ConTech GmbH vorgestellt und erläutert werden. Insbesondere wird auf die geplanten und vom Stadtrat beschlossenen Nutzungsansätze eingegangen.

Bauteil A (Palas): Hochzeits-/Trauzimmer, Wohn- und Gewerbenutzung, Kunst und Kultur im Untergeschoss

Bauteil B (Brauereigebäude): Gastronomie, Gewerbeflächen

Bauteil C (überdachte Kellieranlagen): Terrasse und Gastronomieflächen im Untergeschoss

Bauteil D (Büttnerie): Durchgangsbereich und Gastronomieflächen im Untergeschoss

Bauteile E, I, H (Stallungen) und F (Torhaus): Tagungsflächen inklusive Bürger- bzw. Ratssitzungssaal

Bauteil F (Torhaus): Durchgangsbereich Museum auf dem Weg im Erdgeschoss

Einige Zuordnungen sind noch nicht abschließend geklärt. So wird vonseiten der ConTech derzeit noch eine Verlegung des Bürgersaals in das Bauteil B sowie die Anordnung der Gastronomie im Bauteil E geprüft sowie mögliche andere Varianten. Diese Varianten werden den Fraktionen in einer Arbeitssitzung am 26.08.2015 vorgestellt. Herr Günthner stellt klar, dass auch nach Erteilung des Zuwendungsbescheides eine Verschiebung der Nutzungen grundsätzlich möglich wäre, wenn sich erst im weiteren Planungsverlauf eine bessere und sinnvollere Zuordnung finden würde.

d. Fragen durch BBSR/Bundesbauverwaltung

Abgrenzung der Leistungen der momentan extern beauftragten Fachleute:

Die ConTech GmbH ist momentan damit beauftragt, ein Realisierungskonzept für das Projekt „Sanierung und Nachnutzung Stadtschloss Herrieden“ zu erstellen sowie die Stadt Herrieden bis zum Abschluss des Konzeptes zu betreuen. Inhalte des Konzeptes sind insbesondere die Prüfung der Machbarkeit, die Untersuchung der Nutzungsoptionen, die Begleitung des Nutzungsfindungsprozesses, die Prüfung der baulichen Realisierbarkeit, eine grobe Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sowie insbesondere die Leistungsphasen 1 und 2 nach HOAI für Gebäude und Freianlagen.

Das Büro Jechnerer berät die Stadt im Allgemeinen in Belangen des Städtebaus. Zudem wurde das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) durch das Büro Jechnerer erstellt. Das Schloss selbst befindet sich ebenfalls im Sanierungsgebiet.

Fragen zu Kostenschätzungen und Finanzierungsstrukturen:

Momentan werden die Gesamtkosten der Maßnahme grob auf etwa 18 Millionen Euro geschätzt. Jedoch sind aufgrund aktuell laufender Diskussionen (Wiederherstellung der historischen Dachformen bei Palas und eventuell Brauereigebäude, Situierung des Sitzungssaales im Bauteil B, etc.) gewisse Projektteile ungewiss. Aus diesem Grund liegt die „gefühlte Zahl“ derzeit eher bei über 20 Millionen Euro.

Von den Gesamtkosten werden idealerweise exakt 6,75 Millionen Euro auf die Bundesförderung entfallen. Alle anwesenden Fachleute teilen die Auffassung, dass aufgrund des derzeitigen Projektstatus eine hinreichend genaue Zuordnung von Teilprojekten nicht möglich ist. Insofern ist die Abgrenzung der Teilprojekte nach Kostenaspekten für den Zuwendungsantrag nicht zielführend. Diese kann im weiteren Planungsprozess nach Fertigstellung der Leistungsphase 3 erfolgen, wenn erste belastbare Kostenschätzungen vorliegen. Im Zuwendungsantrag wird somit das Gesamtprojekt (derzeitiger Planungsstand, Grobkostenschätzung über alle Bereiche, Gesamtprojektterminplan) dargestellt. Gegebenenfalls soll ein erster Ausblick über die Teilprojekte der Bundesförderung gegeben werden. Dieser soll im ersten Schritt keinen verbindlichen Charakter aufweisen, sondern lediglich eine erste Orientierung darstellen.

Der Zuwendungsbescheid wird daher voraussichtlich unter dem Vorbehalt einer nachträglichen Zuordnung der Teilprojekte stehen. Im Rahmen der Leistungsphase 3 Gebäude und Freianlagen sowie 1 bis 3 der Fachingenieurleistungen werden dann die Grundlagen für die in die Bundesförderung aufzunehmenden Teilprojekte erarbeitet. Diese Zuordnung kann dann - nach heutiger Terminplanung - im Herbst 2016 erfolgen.

Die anderen Teilprojekte werden dann durch die Städtebauförderung und weitere Fördergeber gefördert. Hierzu wird die Regierung von Mittelfranken zu gegebener Zeit eine Fördergeberkonferenz orientieren.

Unterschieden wird zwischen beteiligten Dritten (Eigentümer/Land) sowie unbeteiligten Dritten (Stiftungen, etc.). Mittel von unbeteiligten Dritten werden dem kommunalen Eigenanteil zugerechnet, während Mittel beteiligter Dritter auf das gemeinsame Budget von Kommune (1/3) und Bund (2/3) hinzu addiert werden.

Insgesamt ist seitens der Stadt Herrieden - als Worst-Case-Betrachtung - mit einem kommunalen Eigenanteil von 30 bis 40 % der Gesamtkosten zu rechnen.

e. Weitere Fragestellungen

- Ob eine Situierung des BHKW auf einem anderen Grundstück (im Eigentum der Stadt, mit Erbbaurecht belastet) förderschädlich wäre, kann (und muss) zum aktuellen Zeitpunkt nicht beantwortet werden. Bei Anschluss anderer Verbraucher an das BHKW müssen gegebenenfalls Modalitäten der anteiligen Finanzierung geklärt werden.
- Wie im Falle von archäologischen Unterbrechungen verfahren wird, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht beantwortet werden. Grundsätzlich verfallen jedoch sämtliche Bundesmittel, die bis 2018 nicht abgerufen werden, auch in Fällen höherer Gewalt.
- Inhaltlich ist eine Förderung der Parkanlage zwar grundsätzlich denkbar, jedoch wird in Frage gestellt, ob das Herrichten der Außenanlagen vor Fertigstellung der Baumaßnahmen sinnvoll ist.
- Die Förderfähigkeit der Kostengruppe 600 ist im Einzelfall zu klären und abhängig von deren städtebaulicher Bedeutung/Wirkung. Eine solche Wirkung wird von Herrn Günthner in diesem Fall beispielsweise bei einem gastronomischen Betrieb eher nicht gesehen. Auch wenn die Förderrichtlinie des Programms „Nationale Projekte des Städtebaus“ grundsätzlich keine Rentierlichkeitsbetrachtung fordert, muss diese doch berücksichtigt werden. Dabei werden das Gesamtkonzept und die langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtanlage berücksichtigt.
- Für die Baunebenkosten werden im Rahmen der Städtebauförderung (Bezirksregierung Mittelfranken) pauschal bei Gebäuden 21% der förderfähigen Baukosten (KG 300-400), bei Außenanlagen (KG 500)- 16% in Ansatz gebracht. Ansonsten werden die Kostengruppen 300 bis 500 gefördert, jedoch wird auch ein Abbruch / die Entkernung im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig sein. Für die Kostenschätzungen werden Abbrucharbeiten in Bestand der KGR 300 zugerechnet.

f. Inhalte Zuwendungsantrag

Seitens des Bundes werden erwartet ein schlüssiges Vorgehen für die weitere Konzeption (=konkretisierende Planung des Vorhabens unter Beteiligung von Bürgern) sowie in der Folge ein schlüssiges, machbares und langfristig tragfähiges Gesamtkonzept für das Bauvorhaben sowie dessen Umsetzung. In diesem Zusammenhang wird nochmals auch die Förderfähigkeit konzeptioneller Arbeiten betont. Erforderlich ist zudem eine Darstellung der Gesamtfinanzierung (Bund & Kommune - Städtebauförderung & Kommune). Nach der Förderkonferenz der Städtebauförderung der Regierung von Mittelfranken ist ein Finanzierungskonzept aufzustellen. Der Einsatz anderer Fördermittel ist zu prüfen (z.B. von Stiftungen), ansonsten liegt der kommunale Anteil bei der Städtebauförderung bei etwa 40 %.

Die Vorstellung des Gesamtkonzeptes im Zuwendungsantrag kann relativ grob gefasst sein, eine schrittweise Konkretisierung erfolgt im weiteren Planungsprozess. Eine abschließende Abgrenzung der Baumaßnahmen und -abschnitte sowie jeweiligen Förderumfänge ist nicht erforderlich, die Gesamtkosten sollen den Bauteilen jedoch grob zugeordnet und die dargestellten Zahlen in sich schlüssig sein. Zudem ist dem Antrag eine Flächenzusammenstellung beizulegen. Vorerst werden vonseiten des BBSR pauschal keine der angestrebten Nutzungen als nicht förderfähig angesehen. Das Gesamtkonzept muss überzeugend sein und sollte, besonders auf eine Deckung des Gemeinbedarfs abzielen. Der derzeitige konzeptionelle Stand wird allgemein anerkannt und durch die Anwesenden begrüßt. Der Bewilligungsbescheid der Bundesförderung wird eine Nutzungsbindung für 10 Jahre enthalten. Die Bindefrist der Städtebauförderung beträgt 25 Jahre.

Dem Zuwendungsantrag muss ein Ko-Finanzierungsbeschluss des Stadtrates beiliegen. Dieser dient als Bestätigung, dass die Stadt Herrieden zusichert, die notwendigen Mittel in den jeweiligen Haushaltsjahren bereitzustellen. Der Beschluss muss sich jedoch nur auf die Finanzierung des kommunalen Anteils bezüglich der Bundesförderung beziehen, also auf insgesamt 2,25 Millionen Euro in den Jahren 2016, 2017 und 2018.

Nicht von der Bundesförderung erfasste Teilprojekte sind zwar nicht bis 2018 fertigzustellen, jedoch muss sichergestellt sein, dass die Gesamtmaßnahme ebenfalls zeitnah fertiggestellt wird. Über die Gesamtfertigstellung vor einem realistischen Hintergrund entsteht eine rege Diskussion. Im Ergebnis kommen die anwesenden Fachleute überein, dass ein Gesamtfertigstellungstermin in den Jahren 2019 bis 2022 realistisch erscheint.

Dem Antrag müssen die aktuellen Pläne in Papierform beigelegt werden. Welche Unterlagen im Einzelnen für die baufachliche Prüfung notwendig

sind, wird in einem Einzeltermin mit der Landesbaudirektion abgestimmt. Der Zuwendungsantrag sollte dem BBSR am 17.09.2015 vorliegen, der Termin ist jedoch nicht festgeschrieben. Ein um wenige Tage verspäteter Eingang ist deshalb möglich.

Der Erlass des Zuwendungsbescheides soll im Oktober erfolgen, so dass dieser nach Ablauf von Rechtsbehelfsfristen (und noch schneller durch Verzicht auf Rechtsmittel) noch 2015 rechtswirksam wird. Hintergrund hierbei ist die notwendige Bindung der Mittel im laufenden Haushaltsjahr. Der Bescheid enthält auch die Nebenbestimmungen für Zuwendungen an Gebietskörperschaften als Anlage (ANBest-GK und NBest-Bau).

g. Weiteres Vorgehen und Zeitschiene

2018 müssen die durch die Bundesförderung geförderten Teilprojekte fertiggestellt sein. Rechnungen müssen zu diesem Zeitpunkt jedoch nicht vorliegen, der Verwendungsnachweis und die Rechnungsprüfungen sind bis Ende 2019 möglich. Erforderliche Mittel müssen aufgrund des Kassenschlusses Mitte Dezember in jedem Haushaltsjahr bis spätestens Anfang November abgerufen werden.

Eine gemeinsame Ausschreibung der Leistungen für einzelne Teilprojekte wird grundsätzlich als sinnvoll und deutlich wirtschaftlicher angesehen. Zur Abgrenzung der Teilprojekte werden zwei Lösungsansätze diskutiert. Zum einen könnten die Leistungsverzeichnisse in die Teilprojekte gegliedert werden, was jedoch zu Schwierigkeiten bei der Zuordnung von Allgemeinpositionen wie Baustelleneinrichtung führt. Zum anderen könnte eine prozentuale Aufteilung der Rechnungssummen nach einem abzustimmenden, flächenorientierten Verteilungsschlüssel erfolgen, wie dies nach Angaben der Regierung von Mittelfranken bei einem ähnlichen Projekt praktiziert wird.

Obwohl das Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ grundsätzlich die Durchführung von Wettbewerben für wünschenswert hält, kommen die Anwesenden einhellig überein, dass aufgrund der sehr komplexen Bausubstanz und insbesondere der knappen Zeitschiene ein Planungs-Wettbewerb (nach RPW) nicht zielführend ist. Trotzdem ist die Planungsleistung in einem wettbewerblichen Verfahren, das die Anforderungen der VOL/VOF erfüllt durchzuführen.

Der seitens der Stadt Herrieden und ihrer Berater geäußerte Wunsch nach Durchführung einer Generalplanerausschreibung wird seitens der Landesbehörden leider nicht entsprochen werden. Die einzelnen Planungsgewerke sind daher bei Überschreitung des Schwellenwerts im

Rahmen von einzelnen VOF-Verfahren auszuschreiben. Diese sollten umgehend vorbereitet werden, so dass eine Veröffentlichung direkt nach Zugang des Zuwendungsbescheids erfolgen kann.

Eine Beauftragung erfolgt jeweils bis zur Leistungsphase 8, eventuell 9, jedoch soll ein stufenweiser Abruf der Leistungsphasen vorbehalten werden. Dies gilt insbesondere für Leistungsphasen 5 bis 8 (9), da deren uneingeschränkte Beauftragung eine eventuellen Förderschädlichkeit bei der Städtebauförderung zur Folge haben könnte. Auch entsprechende Betreuungsleistungen sind als investitionsvorbereitende Maßnahmen förderfähig. Zudem sind die gesamten Konzeptions- und Planungskosten förderfähig. Hierfür können bereits Angebote eingeholt werden (Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen, Projektsteuerung, etc.). Dies wäre nicht förderschädlich, die Stadt Herrieden müsste hier lediglich vorfinanzieren.

Ausschreibungen und Vergaben sind grundsätzlich und zwingend mit der Landesbaudirektion, dem BBSR und der Städtebauförderung der Regierung von Mittelfranken abzustimmen. Werden Verträge mit Dritten geschlossen, sind diese der Landesbaudirektion und dem BBSR vor Abschluss zwingend zur Kenntnis und Prüfung vorzulegen.

Zweimal jährlich ist ein Sachstandsbericht zu erstellen, der die Planung mit dem realisierten Arbeitsstand gegenüberstellt. Zudem wird es Zwischenberichte geben. Für eine Fotodokumentation soll ein professioneller Fotograf beauftragt werden. Kosten hierfür sowie für Öffentlichkeitsarbeit und Reisekosten (Scheckübergabe Berlin und Erfahrungsaustausch/Wissenschaftliche Begleitung) sind bei den Nationalen Projekten förderfähig und bereits im Zuwendungsantrag anzusetzen.

Meilensteine und öffentliche Termine im Projekt müssen dem BBSR mitgeteilt werden. Sollte eine Jury berufen werden, ist auch das BBSR hierfür anzufragen. Über Stadtratsbeschlüsse und Protokolle zum Projekt ist das BBSR in Kenntnis zu setzen.

Nürnberg, den 25.08.2015