
Aktenzeichen

31

Verfasser/in

Simons, Frank, Dr.

Beratung

Datum

Bauausschuss

18.07.2022

öffentlich

Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss

19.07.2022

öffentlich

Stadtrat

26.07.2022

öffentlich

Betreff

Rathaus Schrammhaus - Baubeschluss - Abschließende Entscheidung zum weiteren Vorgehen

Sachverhalt:

Die Stadt Ansbach setzt sich seit fast fünf Jahrzehnten aktiv in der Stadtsanierung für den Erhalt und die Entwicklung und Steigerung der Attraktivität der Innenstadt ein. Diese erfüllt zusammen mit dem Brücken-Center eine zentrale Bedeutung für den Handel, als Geschäfts- und Verwaltungszentrum und für das Wohnen. Sie ist Ziel- und Aufenthaltsort für jährlich viele zehntausend Besucher und Gäste bei den zahlreichen Veranstaltungen im Jahreslauf und unabhängig davon.

Viele Millionen investierter öffentlicher Mittel in den städtischen Raum der Straßen und Plätze des Altstadtensembles haben eine enorme Hebelwirkung auch auf dem privaten Sektor entfaltet. Unsaniert und mit hohem Instandsetzungsstau zeigt sich hingegen noch das Rathausareal an zentraler Stelle der Altstadt.

Wegen des Bedarfs der Sanierung und Umgestaltung des Rathausareals legte das Baureferat 2004 ein erstes Nutzungskonzept vor, welches die Unterbringung

- eines Multifunktionsraumes im EG des Schrammhauses,
- eines Saalraumes für Ausschüsse im 1. OG,
- eines Aufzugs,
- eines barrierefreien WCs und
- die Neugestaltung des Innenhofes für Veranstaltungen, Feste und Konzerte

zum Inhalt hatte.

2007 wurden die im Rahmen eines Gutachterverfahren mit anschließender Jurysitzung entstandenen Planungen zu einem Rathäuserweiterungsbau als Ersatzbau für das Schrammhaus (Architekt Jörg) und zur Gestaltung des Rathausinnenhofes (Architekt Jechnerer) vorgestellt. Ingenieurvergaben zu diesen Planungen von 2007 sind jedoch nicht erfolgt.

2009 entschied sich der Stadtrat gegen den ursprünglich vorgesehenen Abbruch des Schrammhauses.

Nach einem extern moderierten Bürgerforum sprach er sich 2014 für die Erhaltung des Schrammhauses in folgend aufgeführter Konkretisierung aus:

1. Die ursprüngliche Planung muss überarbeitet werden.
2. Die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung werden unter den neuen Voraussetzungen geprüft.

3. Es wird ein Aufzug zur Barrierefreien Erschließung eingebaut.
4. Die Sanitäranlagen und Büros werden im Rathaus und Schrammhaus saniert.
5. Es erfolgt eine denkmalgerechte Sanierung der Remise im Hof
6. Die Fassade des Rathauses wird saniert.

2015 wurde das auch heute noch aktuelle Sanierungs- und Nutzungskonzept vorgestellt und beschlossen. Das Architekturbüro Jörg wurde mit den ersten beiden Bauabschnitten beauftragt. Nach dem Tod des Architekten Jörg wurde die als erstes notwendige Verlagerung der Trafostation 2017 an das Architekturbüro TKAN vergeben und umgesetzt.

Die im Bauausschuss beantragte Prüfung zur Unterbringung eines Veranstaltungssaales im Innenhof wurde nach Vorprüfung durch die Verwaltung und Verweis in die Fraktionen im Stadtrat als erledigt erklärt und nicht weiterverfolgt.

Zur Umsetzung der weiteren baulichen Schritte erhielt 2018 die Arbeitsgemeinschaft Hirsch / Neumaier aufgrund einer europaweiten Ausschreibung über die Architektenleistungen den Auftrag zur Fortsetzung der Planungen des verstorbenen Architekten Jörg.

Für die Erarbeitung der Architektenplanung und Erstellung einer Kostenermittlung waren eine Reihe von Fachgutachten notwendig, die 2021 beauftragt und abgeschlossen wurden, so dass die Entwurfsplanung der Leistungsphase 3 einschließlich der Kostenberechnung Ende 2021 fertiggestellt war. Das Ergebnis dieser Planung wurde den Fraktionsspitzen sowie den Bauausschussmitgliedern in einer informellen Arbeitstagung am 18. März 2022 mit dem folgend aufgeführten Kostenrahmen vorgestellt:

AP = Arbeitsplätze; Alte Remise = AR

Bauteil	AP	Kosten S AR	Kosten EN AR
Rathaus Schrammhaus	45		10.800.000,00 €
Restaurierung AR	4	1.000.000,00 €	
Ersatzneubau AR	8		2.000.000,00 €
Freianlagen			120.000,00 €
Städtebauförderung			- 0,00 €
Gesamt ohne Ausbau DG	53		12.920.000,00 €
Arbeitsplatz	1		243.800,00 €

Nach ausführlicher Diskussion erfolgten weitere Prüfaufträge an die Verwaltung, weil die für die Sanierung errechneten Kosten im Hinblick auf gewonnene Anzahl von Arbeitsplätze unverhältnismäßig erschien. Vergleichszahlen zu Sanierungskosten je m² Nutzfläche (NUF) von stark vernachlässigten Denkmalimmobilien liegen jedoch in vergleichbarer Höhe.

Prüfaufträge aus der Arbeitstagung an die Verwaltung vom 18. März 2022:

Die Verwaltung möge prüfen, mit welchen Kosten auf der Kostenbasis III/2021 zu rechnen sei, wenn das Rathaus-Schrammhaus-Areal mit anders definierten Bausteinen wieder nutzbar gemacht werde. Als Bausteine wurden in der Sitzung definiert:

Baustein 1

Das Schrammhaus wird mit Ausnahme der Fassade abgebrochen und höhenprofilgleich als Neubau im funktionalen Verbund mit dem Rathaus wiedererrichtet.

Baustein 2

Das Schrammhaus wird im Bestand saniert und in seiner Nutzung unabhängig vom Rathaus.

Baustein 3

Die alte Remise im Hof wird als separat nutzbares Gebäude wiederhergestellt und beherbergt eine öffentliche Einrichtung.

Baustein 4

Der Rathausinnenhof wird zur Büroflächengewinnung soweit wie möglich überbaut. Der

Baustein 5

Das Rathaus wird im Bestand saniert und in seiner Nutzung unabhängig vom Schrammhaus.

Ergebnis der Bausteinbetrachtung:

Die mit der Planung beauftragte Arbeitsgemeinschaft hat sodann die bestehende Kostenstruktur an die bausteinabhängige Funktionsstruktur angepasst und entsprechende Herstellungskosten brutto einschließlich Nebenkosten ermittelt.

Baustein 1	Verbunden Sanierung 9 AP	Verbunden Ersatzneubau 13 AP	Differenz
Schrammhaus	4,2 Mio. €	3,5 Mio. €	- 0,7 Mio. €

Baustein 2	Verbunden Sanierung 9 AP	Unabhängig nutzbar Sanierung 13 AP	Differenz
Schrammhaus	4,2 Mio.€	4,2 Mio. €	./.

Baustein 3	Verbunden Restaurierung 4 _AP	Unabhängig nutzbar 4 AP	Differenz
Alte Remise	1,0 Mio. €	1,2 Mio. €	+ 0,2 Mio. €

Baustein 4	Ersatzneu Alte Remise Stuben 8 AP	Maximierte Hofüberbauung 14 AP	Differenz
------------	---	--------------------------------------	-----------

Verwaltungsflächen Innenhof	2,0 Mio. €	2,9 Mio. €	+ 0,9 Mio. €
--------------------------------	------------	------------	--------------

Baustein 5	Verbunden 33 AP	Unabhängig 29 AP	Differenz
Rathaus	5,2 Mio.	5,5 Mio. €	+ 0,3 Mio. €

Die Kosten der Bausteine sind für die Frage relevant, welche Ersparnisse bestehen, wenn auf die Umsetzung einzelner Bausteine verzichtet wird und die betreffenden Gebäude(-teile) stattdessen veräußert werden. Da die in den einzelnen Bausteinen untergebrachten Nutzungen in diesem Fall aber woanders z. B. durch Grundstückskauf und Neubau untergebracht werden müssen, besteht die Ersparnis lediglich in der Differenz zwischen den Sanierungskosten und Neubaukosten und beträgt somit < 50 %.

Noch nicht berücksichtigt wurden mögliche Zuwendungen aus Mitteln der Städtebauförderung. Wenngleich reine Verwaltungsflächen nicht förderfähig sind, wird doch der städtebauliche Mehraufwand auch unter Betrachtung denkmalpflegerischen Aufwands zuwendungsfähig sein. Dies wirkt sich jedoch auf die Kostenbilanz der nachfolgend erläuterten Varianten mit Erhalt der Gebäude (Schrammhaus und/oder alte Remise) positiver aus.

Variantevergleich:

Da die Bausteine für sich und insgesamt betrachtet mehr als nur das Kostenmerkmal in sich tragen und auch funktionale, gebäudewirtschaftliche, städtebauliche, denkmalrechtliche und leitbildrelevante Bedeutung haben, besonders im Hinblick auf die Entwicklung der Innenstadt, müssen alle diese Kriterien ganzheitlich in die Entscheidungsfindung über das weitere Vorgehen einbezogen werden.

Zu diesem Zweck macht es Sinn, zunächst unabhängig von etwaigen Veräußerungsmöglichkeiten einen Variantenvergleich durchzuführen. Aus Sicht der Verwaltung macht die Betrachtung von 5 Varianten Sinn, die näher untersucht wurden. Zu unterscheiden sind 3 in ihrer Nutzung verbundene und 2 in ihrer Nutzung getrennte Lösungen von Rathaus und Schrammhaus.

Variante 1.0 (Rathaus und Schrammhaus sind verbunden)

Die Gebäude werden im Bestand saniert und nachverdichtet. So wird das Dachgeschoss des Rathauses genutzt und mit einem Aufzug angefahren. Die alte Remise wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Alle Flächen dienen der Verwaltungsnutzung. Diese Variante ist mit 12,7 Mio. die aufwendigste, liefert aber auch 62 Arbeitsplätze. Die Variante ist aus denkmalrechtlicher Sicht der Fachbehörde (LfD) nicht zulässig. Sie erfüllt auch nicht die Vorbildfunktion, die die öffentliche Hand gegenüber privaten Bauherren wahrzunehmen hat. Der Renaissancegiebel würde durch die Aufzugsanfahrt zudem zu stark in seiner Wirkung beeinträchtigt.

Variante 1 a (Rathaus und Schrammhaus sind verbunden)

Die Gebäude werden im Bestand saniert und nicht „nachverdichtet“. Die alte Remise wird restauriert und unabhängig erschlossen. Diese Variante ist mit 10,7 Mio. € veranschlagt und liefert 42 Arbeitsplätze.

Variante 3 (Rathaus und Schrammhaus sind verbunden)

Das Rathaus wird im Bestand saniert und nicht nachverdichtet. Für das Schrammhaus erfolgt ein Ersatzneubau. Die alte Remise wird abgebrochen und durch einen maximal

möglichen Neubaubau ersetzt. Diese Variante ist mit 11,6 Mio. € veranschlagt und liefert 60 Arbeitsplätze. Die Variante ist aus denkmalrechtlicher Sicht der Fachbehörde (LfD) nicht zulässig. Sie erfüllt auch nicht die Vorbildfunktion, die die öffentliche Hand gegenüber privaten Bauherren wahrzunehmen hat.

Variante 1 b (Rathaus und Schrammhaus sind funktional getrennt)

Das Rathaus wird im Bestand saniert und nicht nachverdichtet. Für das Schrammhaus erfolgt ein Ersatzneubau. Die alte Remise wird restauriert und funktional an das Vordergebäude angebunden. Diese Variante ist mit 10,0 Mio. € veranschlagt und liefert 46 Arbeitsplätze. Die Variante ist aus denkmalrechtlicher Sicht der Fachbehörde (LfD) nicht zulässig. Sie erfüllt auch nicht die Vorbildfunktion, die die öffentliche Hand gegenüber privaten Bauherren wahrzunehmen hat.

Variante 2 (Rathaus und Schrammhaus sind funktional getrennt)

Die Gebäude werden im Bestand saniert und nicht nachverdichtet. Die alte Remise wird restauriert und unabhängig erschlossen. Diese Variante ist mit 10,7 Mio. € veranschlagt und liefert 42 Arbeitsplätze.

Zwischenergebnis der Variantenbewertung:

Die Kostenspreizung der Varianten liegt zwischen 10 und 12,7 Mio. €. Der maximale Arbeitsplatzgewinn liegt bei etwa 20. Die Herstellungskosten eines Arbeitsplatzes liegen bei 80.000 - 100.000 € im Neubau.

Variantenunabhängige Merkmalsbewertung

Für eine ausgewogene Entscheidung sind nach Auffassung der Verwaltung mehrere Merkmalsbewertungen relevant.

Bedeutung der Kosten

Aufgrund des Zwischenergebnisses der Variantenbewertung ist erkennbar, dass die Gewinnung von zusätzlichen Arbeitsplätzen im Kostenvergleich mit einem Neubau auf der „Grünen Wiese“ deutlich günstiger ausfällt als der Vergleich der mittleren Arbeitsplatzkosten dies erwarten ließe. Diese liegen zwischen 194.000 und 256.000 €. Die Herstellungskosten eines Arbeitsplatzes liegen bei 80.000 - 100.000 € im Neubau.

Bedeutung der Funktion

Verwaltungsflächen zu bündeln, macht aus funktionale Gründen immer Sinn. Wenn mindestens 42 Arbeitsplätze im Stadthaus-Rathaus-Areal gehalten werden können, vereinfacht das die Arbeit der Verwaltung.

Bedeutung der Gebäudebewirtschaftung

Für den Betrieb der Gebäude sind im Hinblick auf die Gebäudebewirtschaftung verdichtete Standorte sinnvoll. Dies gilt für Reinigungs- und Hausmeisterdienste ebenso wie für die Energieversorgung. Die Bildung von Nahwärmeinseln (1 Heizung beheizt mehrerer Gebäude) macht besonders Sinn, wenn Liegenschaften nah bei einander liegen.

Städtebauliche Bedeutung

Die Ansbacher Innenstadt verfügt, wie bei anderen Städten auch, über eine Reihe von unterwertigen Nutzungen und Leerständen im Altstadtbering. Da heute nicht mehr die

Stadt vom Handel profitiert sondern durch Aufenthaltsqualitäten einen Rahmen schaffen muss, damit Handel kommt und bleibt, sollte keine Möglichkeit aus der Hand gegeben werden, Einfluss auf die städtischen Räume zu nehmen.

Handel geht dorthin, wo Menschen (Kunden) sind und Kunden sind da, wo die kulturelle Identität urbaner Räume sichtbar und erlebbar ist und es öffentlichen Raum von hoher Aufenthaltsqualität gibt. Die Wiederbelebung der Rathausnutzung mit öffentlichkeitswirksamen Bereichen wie Volkshochschule und bspw. Musikschule und die Bereitstellung des Rathausinnenhofes als attraktiven öffentlichen Raum (z.B. für Konzerte, Veranstaltungen, eventuell auch für Gastronomie) besteht nur, wenn die Nutzung der Gebäude öffentlich bleibt und die Stadt sich zum Ziel nimmt, Kunden- und Bürgerverkehre im Rathausinnenhof zu erzeugen. Die dort wieder angesiedelten städtischen Mitarbeiter tragen ihren Teil ohnehin dazu bei.

Denkmalrechtliche Bedeutung

Bis auf wenige Bauteile sind alle Gebäude im Rathausareal Kulturdenkmäler. Der Abbruch und der Ersatzneubau einzelner Gebäude widersprechen nicht nur der Rechtsauffassung der Denkmalfachbehörde, sondern stellen auch aus Sicht der Bauverwaltung keinen gangbaren Weg dar. Nicht vergessen werden darf dabei auch, dass der Denkmalschutz entsprechende Kompromisse durch bauliche Eingriffe zulässt, um z.B. die Barrierefreiheit signifikant zu verbessern. Zudem sind bei entsprechenden Abbruchentscheidungen keinerlei Fördermittel aus der Städtebauförderung generierbar.

Leitbildrelevante Bedeutung (Vorbildwirkung)

Innenstadtentwicklung bedeutet verantwortliches Handeln aller Beteiligten. Die Stadt erwartet von privaten Grundstückseigentümern, dass deren Immobilien gut im Schuss gehalten werden. Im Umgang mit eigenen Immobilien liegt darum eine erhebliche Vorbildwirkung und ein großes Glaubwürdigkeitspotenzial, welches nicht durch Abbruch oder Entkernung ganzer sanierbarer Gebäude verspielt werden sollte.

Gesamtbewertung:

Das rechnerische Ergebnis des Prüfauftrages ist in der Anlage 1 (DIN A3) dargestellt.

Geht man davon aus, dass die Sanierung des Rathauses mit öffentlicher Nutzung obligatorisch und der Standort nicht geschwächt wird, liegen die Mehrkosten für eine denkmalgerechte Sanierung der weiteren Liegenschaften (Schrammhaus, Alte Remise) im Verhältnis zu den Gesamtkosten in einem vertretbaren Rahmen.

Für den Erhalt spricht auch, dass die Denkmalfachbehörde den Abbruch der vorgenannten Liegenschaften ablehnt und die Gebäudeteile sich (noch) nicht in einem Zustand befinden, der dies rechtfertigt.

Die funktionalen und gebäudewirtschaftlichen Aspekte legen ohnehin eine Bündelung von Arbeitsstätten an wenigen Orten nahe.

Ganz wesentlich für die Entwicklung der Ansbacher Innenstadt ist aber die Dokumentation der Haltung von Rat und Verwaltung im Hinblick auf den Umgang mit eigenen Immobilien. In dieser Hinsicht können sie besonders an der Identitätsbildung von städtischen Orten mitwirken.

Nach alledem schlägt die Verwaltung dem Stadtrat zur Entscheidung vor, die Sanierung des Rathausareals mit Rathaus, Schrammhaus und alter Remise so, wie in der

Arbeitstagung am 18.03.2022 vorgestellt, zu sanieren, jedoch mit folgenden Abweichungen:

1. Die alte Remise wird wieder instandgesetzt und einer öffentlichen Nutzung als eigenständiges Bauwerk zugeführt. Dafür können und sollen auch Zuschüsse der Städtebauförderung generiert werden.
2. Auf die Hochführung des Aufzuges über das Dach des Schrammhauses hinaus wird verzichtet. Der westliche Renaissancegiebel bleibt ungestört. Das Dachgeschoss des Rathauses steht darum als Fläche für Büroräume nicht zur Verfügung.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

<input type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen		
<input type="checkbox"/>	Gesamteinnahmen in Höhe von		
<input checked="" type="checkbox"/>	Gesamtausgaben in Höhe von	-	10688748,27
	Saldo		
Es liegt Wählen Sie ein Element aus. vor:			
Die Gesamtausgaben teilen sich auf in:			
	- Sachausgaben		
	- Personalausgaben		

<input type="checkbox"/>	im <u>Verwaltungshaushalt</u>	Haushaltsstelle:	
		Wählen Sie ein	
		Element aus.:	
<input type="checkbox"/>	einmalig	<input type="checkbox"/>	laufend
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung		
<input type="checkbox"/>	Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Wählen Sie ein Element aus.		
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		

<input checked="" type="checkbox"/>	im <u>Vermögenshaushalt</u>	Haushaltsstelle:	7695
	:	Wählen Sie ein	9401
		Element aus.:	
<input checked="" type="checkbox"/>	einmalig	<input type="checkbox"/>	laufend
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle i. H. v. zur Verfügung.		
	Davon sind bereits gebunden.		
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung.		
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm 2023		<input type="checkbox"/> enthalten
			<input checked="" type="checkbox"/> nicht enthalten
<input type="checkbox"/>	Folgeeinnahmen in Höhe von		
<input checked="" type="checkbox"/>	Folgeausgaben in Höhe von		
	Saldo	-	
Es liegt keine Auswirkung vor:			
Die Gesamtausgaben teilen sich auf in:			
	- Sachausgaben		
	- Personalausgaben		
	im Verwaltungshaushalt	Haushaltsstelle:	0689
		Wählen Sie ein	5xxx
		Element aus.:	

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> einmalig | <input checked="" type="checkbox"/> laufend |
| <input checked="" type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen bei der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung | |
| <input type="checkbox"/> Deckung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Wählens | Wählen Sie ein Element aus. |
| <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung. | |

Die Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Deckungsmitteln erfolgt durch

Bereitstellung von überplanmäßigen außerplanmäßigen Haushaltsmitteln.

Deren Deckung erfolgt durch

- Minderausgaben bei Haushaltsstelle:
- Mehreinnahmen bei Haushaltsstelle:
- Entnahme aus der Allgemeinen Rücklage
- Ausgleich im Rahmen der Jahresrechnung
- verbindliche Einplanung im Haushaltsjahr 2023
- und ff.

Sonstige Hinweise:

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss/der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss empfiehlt folgenden Beschluss:

Unter Beachtung der aufgeführten inhaltlichen, technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte soll die Generalsanierung des Rathaus-Schrammhaus-Areals in der Variante 1 a gemäß Anlage 1 durchgeführt werden. Inhalt der Generalsanierung sind die Bauteile

- Rathaus,
- Schrammhaus,
- alte Remise sowie die
- Freianlagen im Rathausinnenhof.

Rathaus und Schrammhaus werden als zusammenhängendes Verwaltungsgebäude geplant und umgebaut. Die alte Remise wird für eine öffentliche Nutzung unabhängig nutzbar gemacht. Die Freianlagen müssen multifunktional gestaltet sein.

Der Stadtrat beschließt die verbindliche Bereitstellung von voraussichtlich 10.688.748,27 € auf der Basis des Index III/2021 in den Haushaltsplänen 2023 und der Finanzplanung 2024 gemäß den noch vorzulegenden Mittelabflussplänen für die im Sachverhalt dargestellten Sanierungsmaßnahmen im Rathausareal.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahme umzusetzen und entsprechende Zuwendungen der Städtebauförderung zu beantragen. Vergabeentscheidungen richten sich nach der Geschäftsordnung für den Stadtrat.

Gesondert geprüft werden weiterhin:

1. eine witterungsunabhängige leichte Hofüberdachung im Zuge der Neugestaltung der Freianlagen und
2. ein Zusammenschluss des Stadthauses mit dem Rathausareal an eine neue Wärmeversorgung im Sinne einer Nahwärmeinsel.

Anlagen:

Variantentabelle