



Beschlussvorlage 2014/166	Referat	Kommunalreferat
	Abteilung	Kommunalreferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	24.07.2014	öffentlich

**Wittelsbacher Schloss Friedberg;
Entscheidung über die weitere Vorgehensweise nach Aufzeigung verschiedener
Handlungsvarianten und deren Folgen**

Beschlussvorschlag:

Die Beauftragung des Bauabschnitts Ib und nachfolgenden des Bauabschnitts II wird gemäß der Variante 2 des Sachvortrags bis Ende 2015 ausgesetzt. Die Ergebnisse aus den zu erarbeitenden Leitlinien für die zukünftige Kulturpolitik der Stadt Friedberg und dem Sanierungs- und Nutzungskonzept für die städtischen Immobilien in der Kernstadt sind Grundlage für eine Überarbeitung der bisherigen Planungen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Die bisherigen Planungen zur zukünftigen Nutzung des Schlosses haben sich zentral um den Ausbau des 1. OG im Nordflügel zu einem Veranstaltungssaal mit einer entsprechenden Infrastruktur als Kernidee gelegt. Geplant ist eine Nutzung durch die Stadt für eigene Veranstaltungen, maßgeblich mit kulturellem Charakter. Der zweite große Bereich der Nutzung ist die Vermietung des Saals an private Nutzer für festliche Anlässe, Tagungen und Kongresse sowie an Kulturveranstalter. Die räumlichen Gegebenheiten sind für diese Nutzungen nicht ideal, was zu erheblichen Kompromissen bei der Planung geführt hat.

Die seit Herbst 2013 bestehende Möglichkeit, über das in TOP 2 vorgestellte Förderprogramm eine kulturelle Nutzung einer innerstädtischen Brache zu ermöglichen, hat die bereits seit längerem bestehende Idee eines Kulturhauses im so genannten „NKD-Gebäude“ in der Äußeren Ludwigstraße in die Diskussion zurückgebracht. Räumlich bieten sich hier gegenüber einem Veranstaltungssaal im Schloss erhebliche Vorteile, wie auch bei der verkehrlichen Anbindung und der Parkplatzsituation. Es stellt sich allerdings die Frage, inwieweit die Stadt zwei Veranstaltungsräume in unmittelbarer Nachbarschaft tragen kann. Zusätzlich sind weitere städtischen Immobilien in der Kernstadt mit einer kulturellen Nutzung absehbar sanierungsbedürftig und hinsichtlich einer zukünftigen Nutzung zu diskutieren. Ein Konzept dazu existiert nicht, die Stadt hat bisher auf sich ergebende Probleme objektbezogen reagiert. Das umfasst auch die Frage des Raumbedarfs der städtischen Verwaltung und der Stadtwerke, die aktuell in Teilen unbefriedigend ist und für die auch keine langfristige Planung vorliegt.

Zentral für die Diskussion der zukünftigen Schlossnutzung war der Begriff eines Kultur- und Bürgerschlosses. Allerdings wurden die Bürgerinnen und Bürger nur sehr eingeschränkt in die Ausgestaltung der Nutzung eingebunden, was auch für die Kulturschaffenden, Künstler und kulturell engagierten Menschen gilt. Kulturpolitische Ziele, in deren Rahmen eine Nutzung des Schlosses in Verbindung gesetzt wird mit weiteren kulturellen Initiativen und schon heute genutzten Räumen, hat die Stadt bisher nicht festgelegt. Damit ist die bisherige Planung zur kulturellen Nutzung des Schlosses nicht eingebettet in ein schlüssiges Gesamtkonzept. Zusätzlich sind aufgrund der Bauklage die letzten Planungsschritte nur noch in sehr geringem Maße öffentlich diskutiert worden.



Aus der sich unmittelbar abzeichnenden Doppelplanung für einen Saal, den konzeptionellen Defiziten hinsichtlich der Einbettung in übergreifende städtische Strategien, um die Öffentlichkeit über den Stand der Planungen zu informieren und aufgrund der überragenden Bedeutung des Schlossumbaus für die finanzielle Situation der Stadt ist eine erneute Diskussion und Beschlussfassung für den Schlossumbau aus der Sicht der Verwaltung unumgänglich.

2. Überblick über den bisherigen Planungsprozess

Nach Erwerb des Wittelsbacher Schlosses vom Freistaat Bayern im März 2007 beschloss der Stadtrat nach mehrjähriger Diskussion ausgehend von einem Workshop aus der Stadtkonzeption in einer Sondersitzung im Juli 2007 ein Nutzungskonzept und beauftragte eine Machbarkeitsstudie hierzu. Anlässlich der 750-Jahr-Feier des Schlosses wird das zwischenzeitlich ausgeräumte Museumsdepot erstmalig als Veranstaltungssaal genutzt. Im Herbst 2008 wird nach Durchführung eines europaweiten VOF-Verfahrens das Architekturbüro Braun mit der Planung und das Büro Drees & Sommer mit der Projektsteuerung für den Umbau des Wittelsbacher Schlosses beauftragt. Förderabsichten werden vom damaligen Ministerpräsidenten Beckstein erklärt und im Jahre 2009 vom damals zuständigen Minister Heubisch erneuert. Bereits durch den Eigentümer Freistaat Bayern wurde ein erheblicher Sanierungsbedarf für das Dach am Wittelsbacher Schloss gesehen. Im Rahmen der Tragwerksplanung wurde durch das Ingenieurbüro WSP/CBP festgestellt, dass teilweise erhebliche Defizite im Tragwerk lokale standsicherheitsrelevante Mängel darstellen. Zur Durchführung von Sofortsicherungsmaßnahmen wurde daher im Schloss ein Fangnetz angebracht. Im Hinblick auf den bisher festgelegten Baubeginn wurden diese Maßnahmen als ausreichend erachtet.

Am 14.03.2011 wird die Baugenehmigung zum Schlossumbau erteilt.

Am 24.05.2011 beauftragt der Schlossausschuss die Firma actori mit der Erstellung eines Nutzungs- und Betriebskonzeptes nach Erteilung der hierfür zugesagten EU-Förderung. Nach weiteren Beratungen im Schlossausschuss am 26.07. und am 29.09.2011 legt actori seinen Abschlussbericht zum Nutzungskonzept Schloss dem Schlossausschuss am 12.01.2012 vor. Im Jahr 2012 wird auch die Steuerkanzlei Rödl&Partner, Nürnberg, mit einer steuerlichen Beratung bei der Entscheidung über ein Nutzungs-, Geschäfts- und Betriebsmodell für das Wittelsbacher Schloss beauftragt.



Am 23.10.2011 scheitern beide Bürgerentscheide zum Schloss am Zustimmungsquorum.

Im November/Dezember 2012 gehen die entscheidenden Förderbescheide für den Umbau ein.

Danach sind folgende Fördermittel bewilligt:

- Entschädigungsfonds (für denkmalpflegerischen Mehraufwand) 2.800.000 €
- Bayerische Landesstiftung 1.000.000 €
Bewilligungszeitraum endet jeweils am 31.12.2016.
- Landkreis Aichach-Friedberg 24.000 €
ohne Festlegung eines Bewilligungszeitraumes
- Städtebauförderung 1.105.500 €
Bewilligungszeitraum endet am 31.12.2015

Diese Fördermittel beziehen sich auf den 1. Bauabschnitt. Für den geplanten Bauabschnitt II (Veranstaltungssaal) sind Mittel der Städtebauförderung in Aussicht gestellt, ohne dass hierzu ein Bewilligungsbescheid vorliegt. Die Städtebauförderung hat jedoch auch diese erste Zuschussgewährung in Hinblick auf die vollständige Umsetzung des Betriebs- und Nutzungskonzeptes einschließlich eines Veranstaltungssaales ausgesprochen. Die Höhe der für diesen Bauabschnitt (Veranstaltungssaal) in Aussicht gestellten Mittel beträgt 1.955.000 €.

Die Baugenehmigung wird vom Verwaltungsgericht Augsburg nach einer erfolgreichen Nachbarklage durch Urteil vom 18.04.2013 aufgehoben, nachdem die Vergleichsverhandlungen zwischen dem Kläger und der Stadt gescheitert waren. Die Stadt beantragte hiergegen die Berufung zuzulassen und erließ am 02.07.2013 zur Ergänzung und Konkretisierung der Baugenehmigung einen Ergänzungsbescheid. Hiergegen wurden wiederum vier Klagen erhoben. Zu einer gerichtlichen Entscheidung kam es jedoch nicht mehr, nachdem sich die Stadt mit den Klägern auf einen Vergleich geeinigt hat. Die vom Stadtrat in seiner Sitzung am 03.04.2014 genehmigte Vergleichsvereinbarung ist zwischenzeitlich unterzeichnet und die Baugenehmigung und der Ergänzungsbescheid bestandskräftig.

Der wesentliche Vergleichsinhalt stellt sich wie folgt dar.



Die Stadt darf an maximal 165 Tagen Veranstaltungen zulassen bzw. durchführen. Hierunter fallen nicht der Museumsbetrieb sowie einzelne aufgezählte Besichtigungen, Besprechungen und Sitzungen kommunaler Gremien.

Zu diesen 165 Veranstaltungstagen sind weitere Einschränkungen vereinbart. Diese betreffen die Gewähr der vereinbarten veranstaltungsfreien Tage, die Beschränkung der Nutzungszeit in der Nacht bis 1:00 Uhr sowie die Begrenzung der Veranstaltungszahl in der Nachtzeit auf 50 und der Besucherzahl auf 150. Hierzu wurden wiederum Ausnahmen vereinbart. Bei der Personenzahl sind 5 Veranstaltungen bis 500 Personen und bis 2:00 Uhr zugelassen. Außerdem dürfen insgesamt 20 Veranstaltungen mit 150 Besuchern bis 2:00 Uhr nachts dauern.

Die Stadt hat sich darüber hinaus verpflichtet, an der B 300 die Kapazität des dort gegenwärtig vorhandenen Parkplatzes auf 70 Parkplätze zu erweitern. Der von dort ausgehende Zuweg zum Schloss ist zu beleuchten und verkehrssicher mit Belag, Stufen und Geländer auszubauen (Thema im Bauausschuss am 08.07.2014).

Es wurde darüber hinaus ein Verkehrskonzept für Veranstaltungen im Wittelsbacher Schloss vereinbart. Die Stadt hat sich verpflichtet, diese vertraglichen Pflichten durch vereinbarte Maßnahmen sicherzustellen. Außerdem wurde den Klägern zwischenzeitlich die vereinbarte Grunddienstbarkeit eingetragen, wonach andere Nutzungen als im allgemeinen Wohngebiet in § 4 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO 1990 zulässig sind, zu unterlassen sind.

Aus dem Vertrag kann die Stadt Friedberg aussteigen, wenn die Vertragspartner dem zustimmen oder wenn ein Parkdeck im nördlichen oder nordöstlichen Bereich des Schlosses erstellt wird, das mit den bereits genannten 70 oberirdischen Stellplätzen insgesamt mindestens 250 Stellplätze aufweist, oder wenn die Stadt das Schloss in einer in § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO 1990 genannten zulässigen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet genehmigt ausübt.



3. Aktueller Sachstand

Für das beschlossene Nutzungskonzept im Wittelsbacher Schloss besteht eine rechtskräftige Baugenehmigung.

Der Umbau des Wittelsbacher Schlosses ist im städtischen Finanzplan mit den erforderlichen Haushaltsmitteln abgebildet. Bisher sind in den Haushaltsplänen insgesamt 5,6 Mio. € veranschlagt worden. Davon sind inzwischen 4,0 Mio. € ausgegeben. Im diesjährigen Haushalt stehen noch 1,6 Mio.€ zur Verfügung.

Es liegen Förderzusagen in Höhe von 4.929.500 € vor.

Für das beschlossene und genehmigte Nutzungskonzept sind zwischenzeitlich Spenden in Höhe von 1.861.249,55 € eingegangen. Davon sind 0,85 Mio. € ausdrücklich für den Umbau/die Neukonzeption des städtischen Museums eingegangen.

Der Bauabschnitt Ia ist zwischenzeitlich abgeschlossen und war mit einer Gesamtsumme von 1.278.660 € brutto veranschlagt.

Die Ausführungsplanung für die Gesamtbaumaßnahme liegt zwischenzeitlich vor und die Fertigstellung der Verdingungsunterlagen für die Leistungsverzeichnisse zum Bauabschnitt Ib ist bereits beauftragt.

Für die gesamte Baumaßnahme sind aktuell Planungskosten in Höhe von rund 5,2 Mio.€ prognostiziert (siehe Anlage 1). Die bisher verauslagten bzw. rechtlich noch zu begleichenden Planungskosten betragen bislang knapp 3,4 €. Damit wären noch offene Planungskosten in Höhe von rund 1,8 Mio. € zu beauftragen. Dies sind im Wesentlichen Bauleitung, Prüfstatik und Museumsplanung.



4. Mögliche Varianten für das weitere Vorgehen

Variante 0: Vollzug der bisherigen Beschlüsse

Entsprechend der im Stadtrat am 19.07.2012 festgelegten Bauabschnitte I und II werden durch das Planungsteam die Leistungsverzeichnisse und die Verdingungsunterlagen (60%-Paket) fertiggestellt.

Am 25. September 2014 erfolgt im Stadtrat der Freigabebeschluss (60%-Paket: Einhaltung der Obergrenze bei den Baukosten) und die Ausschreibung für den Schlossumbau.

Ende November 2014 erfolgt die Angebotseröffnung (Submission).

Im Dezember 2014 erfolgt die Prüfung und Wertung der eingegangenen Angebote durch das Planungsteam.

Januar 2015 – Der Stadtrat vergibt die Bauarbeiten für den BA Ib;
Der Baubeginn erfolgt im Februar 2015.

Variante 1: Leichte Modifikation der Beschlusslage durch Veränderung der Bauabschnitte

Um den Bau des Veranstaltungssaals weiter nach hinten verschieben zu können und andererseits die Vorräume und Backstage-Räume des Veranstaltungssaals bereits in dieser Zeit nutzen zu können (z.B. für eine bürgerschaftliche Nutzung), könnte dieser Bereich in den Bauabschnitt Ib vorgezogen werden.

Die Verschiebung der Bauabschnitte können hinsichtlich der Kosten der Anlage 1 und hinsichtlich der betroffenen Grundrisse der Anlage 2 entnommen werden. Durch die Bauabschnittsverschiebung würden Baukosten in Höhe von ca. 815.000 € brutto in den Bauabschnitt 1b vorgezogen werden.

Der in der Variante 0 skizzierte weitere Bauablauf könnte auch hier eingehalten werden.



Folgen der Varianten 0 und 1

Der Schlossumbau erfolgt ab Februar 2015. Während dieser Zeit ist keine Nutzung im Wittelsbacher Schloss möglich. Das Museumspersonal zieht bis zum Baubeginn ins fertiggestellte Museumsdepot ein. Die bisher beschäftigten Museumsaufsichten werden entlassen.

Die Verlängerung der bewilligten Förderbescheide (Vorlagezeitpunkt endgültiger Verwendungsnachweis mit Zuschussabruf) müsste bei den jeweiligen Fördergebern beantragt werden.

Ein zu erstellendes kulturpolitisches Konzept für die Stadt Friedberg und ein Immobilienkonzept für die 27 Liegenschaften im Kernstadtbereich (siehe Anlage 3) muss die vorgegebene Bausituation in der Variante 0 und der Variante 1 im Schloss aufnehmen.

Variante 0

Das bisherige Betriebs- und Nutzungskonzept von actori muss angepasst werden (ein Angebot hierzu in Höhe von 10.472 € liegt bereits vor), um den Neuerungen aus der Vergleichsvereinbarung Rechnung zu tragen. Insbesondere ist darzustellen, wie sich die Reduzierung der Veranstaltungstage von 200 auf 165 konzeptionell sowie finanziell auswirkt und welche wirtschaftlichen Folgen hieraus resultieren.

Durch den langjährigen Planungsprozess und den bevorstehenden Baubeginn werden mit dem Bau verschiedene Unzulänglichkeiten gelöst.

Variante 1

In der Variante 1 sind die Nutzungsmöglichkeiten im Schloss größer und früher möglich unter Ausklammerung des Veranstaltungssaals. Die endgültige Nutzung dieser Räumlichkeit ist noch zu diskutieren und festzulegen.

Die Auswirkungen auch auf die für den Bauabschnitt II in Aussicht gestellten Mittel der Städtebauförderung in Höhe von 1.955.000 € sind mit der Regierung von Schwaben zu klären.



Variante 2: Moratorium und Baustopp zur Erstellung Kulturpolitischer Leitlinien sowie eines Immobilienkonzepts für die städtischen Immobilien unter Beibehaltung der bisherigen Museumsplanung im Südflügel

Die Formulierung Kulturpolitischer Leitlinien der Stadt Friedberg und das Erstellen eines Sanierungs- und Nutzungskonzepts der städtischen Immobilien in der Kernstadt ist die Grundlage für die Überprüfung der bisherigen Planungen für die Schlossnutzung. Das Ziel ist eine Nutzung im Kontext der weiteren kulturellen Aktivitäten in der Stadt, was auch eine Verlagerung der bisher im Schloss geplanten Nutzungen in andere Immobilien und umgekehrt bedeuten kann. Es erfolgt damit kein Baubeginn entsprechend dem bisher vorgelegten Zeitplan.

Folgen der Variante 2

Diese Entscheidung wirkt sich wahrscheinlich auf die dargelegten Fördermittel aus: Grundlage für die bisherigen Förderbescheide sind das beschlossene Nutzungskonzept sowie die erteilte Baugenehmigung. Aussagen über Förderungen anderer Nutzungskonzepte sind daher nicht verbindlich zu treffen. Hierfür müsste erst ein neues Nutzungskonzept aufgestellt und eine neue Baugenehmigung erteilt werden.

Folgendes Szenario ist allerdings abschätzbar. Der Entschädigungsfonds ist als staatliches Sondervermögen über einen bestimmten Zeitraum zur Verfügung gestellt und soll den denkmalpflegerischen Mehraufwand als Sonderopfer ausgleichen. Die Entscheidung über die Zuwendungen aus dem Entschädigungsfonds trifft das Staatsministerium für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst. Nach Angaben des Staatsministeriums konnten bislang über 720 Mio. € landesweit zur Verfügung gestellt werden. Der Entschädigungsfonds ist auf der anderen Seite überzeichnet, so dass durch das Ministerium eine Auswahl der zu fördernden Objekte zu treffen ist. Es ist daher wahrscheinlich, dass die Stadt die bisherige Förderzusage verliert. Eine Förderung für zukünftige Nutzungskonzepte ist damit nicht ausgeschlossen, aber erst in einem neuen Verfahren zu klären.

Auch die Förderung durch die Bayerische Landesstiftung sowie die Städtebauförderung sind neu zu beantragen und die Fördersituation zu klären.

Das Museum zeigt die bisherige Dauerausstellung, neue Sonderausstellungen sind nicht vorbereitet und werden damit nicht stattfinden können. Die nach bisheriger Planung zu kündigenden Aushilfsstellen sind erneut zu besetzen.



Mit Fertigstellung der Arbeiten aus dem Bauabschnitt Ia ist festzustellen, dass die Fluchtwege noch nicht funktionstüchtig hergestellt sind, da bei der Planung davon ausgegangen wurde, dass mit dem Bauabschnitt Ib bereits vorher begonnen werden könne und die noch fehlenden Gewerke in diesem Abschnitt erledigt werden würden. Dies war allerdings aufgrund der bereits genannten Bauklage nicht möglich. Hierdurch bleibt in der jetzigen Situation die Nutzbarkeit im Innenhof eingeschränkt bzw. muss eine Zwischenlösung gefunden werden.

Eine Nutzung in der Zeit des Moratoriums ist rechtlich zu klären, da die erteilte Baugenehmigung nicht umgesetzt wird. Durch die getroffene Vergleichsvereinbarung ist die Stadt in ihren Möglichkeiten für ein anderes Nutzungskonzept dahingehend eingeschränkt.

Es ist zu klären, wie sich eine Verschiebung des Baubeginns auf erforderliche weitere Tragwerkssicherungsmaßnahmen auswirken kann.

Alle künftigen Nutzungskonzeptänderungen erfordern in jedem Fall eine neue Planung in allen Leistungsphasen der HOAI, was zu erheblichen zusätzlichen Planungskosten führen wird.

Die Mehrkosten berechnen sich wie folgt:

Von den bisher prognostizierten Planungskosten sind ca. 1,35 Mio. € für Bestands-/Grundlagenuntersuchungen, Statik und Gutachten angesetzt worden, die bei einer geänderten Planung nicht mehr anfallen. Von den bislang prognostizierten Planungskosten in Höhe von 5,2 Mio. € stehen damit noch 3,85 Mio. € im Raum. Davon sind 1,85 Mio. € noch nicht beauftragt. Inwieweit Elemente aus der bisherigen Planung im Volumen von 2 Mio. € übernommen werden können, ist abhängig von der zukünftigen Diskussion. Eine Angabe zu den verlorenen Planungskosten kann daher nicht gemacht werden.

Wichtig ist: Jeder bis dato noch nicht erfolgte Planungsauftrag wird nach der neuen HOAI 2013 eine Kostensteigerung von 10% beinhalten. Das gilt auch für die bisher noch nicht vergebenen Planungskosten in Höhe von 1,85 Mio. €, wo in jedem Fall die Mehrkosten anfallen werden.

Erforderlich wird ebenfalls ein neues Baugenehmigungsverfahren mit der Möglichkeit neue potenzielle Kläger hervorzurufen. Bei den Fördergebern ist mit dem teilweise neuen Nutzungskonzept zu werben und neue Förderverfahren durchzuführen, deren Ausgang vorab nicht geklärt werden kann.



Variante 3: Moratorium und Baustopp zur Erstellung eines kulturpolitischen Konzepts sowie eines Immobilienkonzepts für die städtischen Immobilien und eine komplette Neuplanung

Die Variante 3 stellt alle bisherigen Planungsansätze in Frage und ermöglicht die vollständige Einbeziehung des Schlosses in den zukünftigen Raumbedarf der Stadt für ihre kulturellen Aktivitäten sowie andere Nutzungsarten.

Folgen der Variante 3

Hierbei kann auf die Ausführungen zu den Folgen der Variante 2 verwiesen werden. Ungeachtet eventueller Detailplanungen, die übernommen werden können sind die noch verbleibende zu beauftragende Summe von 2 Mio. € verlorene Planungskosten. Wegen der bereits erwähnten Kostensteigerung durch die neue HOAI würde eine komplette Neuplanung 2,2 Mio.€ kosten. Die Gesamtplanungskosten würden sich daher mit hoher Wahrscheinlichkeit um diese Summe auf insgesamt 7,4 Mio.€ erhöhen.

Anlagen: 3