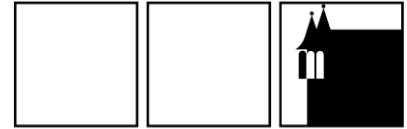


BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/030/2014

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Kai Maier
------------------------------

**Projekt Markgrafenaal - Standortbestimmung Markgrafensaal**

Anlage: Auszug Untersuchungsbericht  
 (Der gesamte Bericht wird 1x pro Fraktion verteilt und kann im Amt für Stadtplanung und Bauordnung während der Dienstzeiten eingesehen werden)

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	18.11.2014	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	28.11.2014	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Markgrafensaal soll im jetzigen Bestand weiter betrieben werden.
2. Für die Entwicklung des Gebäudekomplexes/Gesamtareals soll ein schrittweise umsetzbares Konzept erstellt werden.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			Personalkosten für Planungsleistung, ggf externe Unterstützung
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?		Ja	
Folgekosten?			

## **I. Zusammenfassung**

Der Stadtrat hat sich in seiner letzten Wahlperiode intensiv mit der Zukunft des Markgrafensareals und besonders des Saals befasst. Der seit 1962 bestehende Saal ist der größte Veranstaltungssaal der Stadt, jedoch aufgrund seines Alters nicht mehr auf dem aktuellen Stand der Technik; die langfristige Konkurrenzfähigkeit ist fraglich. Zu klären war, ob der bisherige Saal saniert werden soll oder ein Neubau an bisheriger oder anderer Stelle erfolgen soll. Weiter waren die Fragen des passenden Betriebsmodells und die Nachfrage für Tagungsräumlichkeiten zu klären.

Es wurden Modelle und Standorte für einen neuen „Markgrafensaal“ untersucht und im Rahmen eines Informationsaustauschs mit Hallenbetreibern in Amberg und Schweinfurt abgeglichen. Für die weitergehenden Planungen war es angezeigt, die Thematik von außen betrachten zu lassen. Für diese Analyse wurde 2013 die Beratungsgesellschaft CIMA beauftragt, die bereits viel Erfahrung in der Region sammeln konnte. Das Ergebnis des Gutachtens wurde bereits im Januar 2014 öffentlich vorgestellt. Eine politische Entscheidung wurde noch nicht getroffen.

Es wird nun vorgeschlagen, den Saal am bisherigen Standort beizubehalten und eine Weiterentwicklung aus dem Bestand heraus anzustreben.

Handlungsbedarf für weitere Überlegungen besteht, da die mit dem Saal zusammenhängenden Gebäude auf dem Areal (z.B. ehemaliges Hotel, Verwaltungsbau entlang Stadtparkstraße) erheblichen Sanierungsrückstau aufweisen. Auch liegen beim Markgrafensaal, trotz bereits erfolgter Investitionen, technische und logistische Mängel vor, die mittelfristig weitere Maßnahmen erforderlich machen. Daher erscheint ein planerisches Konzept für das Vorgehen in den nächsten Jahren sinnvoll und notwendig.

## **II. Kongress- oder Tagungszentrum?**

Cima untersuchte im Rahmen der Standortfrage eines neuen Veranstaltungssaals auch die Notwendigkeit / Möglichkeit eines Kongress- und Tagungszentrum für Schwabach mit folgendem Ergebnis: „In Schwabach müsste die Nachfrage im Bereich Kongresse, Tagungen und Veranstaltungen überwiegend extern gespeist werden, da von Unternehmensseite nur eine geringe Nachfrage besteht. Die Lage im Ballungsraum Nürnberg ist zwar vorteilhaft, doch ist die Region bereits sehr gut mit Veranstaltungsräumlichkeiten ausgestattet. Externe Nachfrage aus der Region zu generieren, ist in einem starken Wettbewerbsumfeld als eher schwierig einzuschätzen. Die möglichen Effekte auf das Übernachtungsaufkommen in Schwabach sind als eher gering einzuschätzen. Ausgehend von rd. 75.000 Übernachtungen in gewerblichen Beherbergungsbetrieben ab neun Betten (Schwabach 2012) führen die aus der Befragung ableitbaren Nächtigungen zu keiner wesentlichen Steigerung des Übernachtungsaufkommens.“

Damit ist für die Abdeckung des in Schwabach bestehenden Bedarfs ein Veranstaltungssaal ausreichend.

### III. Standortentscheidung

Für einen optimierten Betrieb des Markgrafenareals, war es notwendig, mögliche Optionen für eine Verlagerung des Saalbaus zu prüfen. Fünf mögliche Standorte für den Markgrafensaal sind von der Projektgruppe untersucht worden, von denen drei durch CIMA detailliert analysiert wurden:

- Am jetzigen Standort als Sanierung oder Neubau
- Am ehem. Finanzamt, Bahnhofstraße
- Fläche um den „BayWa –Parkplatz an der Angerstraße

Das Ergebnis in der Übersicht:

Bewertungskriterien	Markgrafenareal	Bahnhofstraße	BayWa Parkplatz
<b>Entfernung BAB</b>	1.500 m	1.300 m	800 m
<b>Entfernung Bhf</b>	700 m	500 m	200 m
<b>Entfernung City</b>	200 m	400 m	900 m
<b>Kopplung City</b>	Gut möglich	Möglich	Nicht gegeben
<b>Einschränkungen</b>	Flexibilität nur durch Neubau zu erreichen	Denkmalgeschütztes Gebäude	Keine planerische Einschränkungen

Die Erreichbarkeit aller drei Standorte ist sehr gut und weist keine relevanten Unterschiede auf. Die Innenstadtnähe bringt Vorteile (Kopplung zu anderen Nutzungen) und Nachteile (Verkehr), die je nach Positionierung und Nutzung der Halle differenziert zu bewerten sind.

Bei der Gegenüberstellung der Standorte zeigt sich keiner als besonders herausragend, so dass empfohlen wird, den jetzigen Standort beizubehalten.

### IV. Weiterbetrieb oder Neubau

1. Ein Weiterbetrieb des bestehenden Saals über einen kurzen Zeitraum hinaus schien vor wenigen Jahren aufgrund des baulichen Zustands sehr unsicher. Es stand die Frage im Raum, ob eine Generalsanierung oder ein Neubau vorzugswürdig wären. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Überprüfungen nach Versammlungsstätten Verordnung (VStättV) traten erhebliche Sicherheitsmängel zu Tage. Diese führten in den Jahren 2011/12 zu Investitionen in Höhe von rund 380.000 EUR. Dadurch ist heute von einer Betriebssicherheit des Saals für die nächsten Jahre auszugehen, wenn Instandhaltung, Wartungen und Prüfungen nach SPrüfV regelmäßig durchgeführt werden. .
2. Alternativ wäre es auch möglich, einen Saalneubau auf dem MGA, entlang der Eisentrautstraße zu erstellen. Dabei bliebe der Altbau während der Bauphase im Betrieb. Nach Fertigstellung des Neubaus könnte der alte Saal für die notwendigen Parkplätze abgerissen werden.
3. Auch um den Vorgaben der Leitlinien zur Haushaltskonsolidierung gerecht zu werden, die Zurückhaltung bei Investitionen und der Schaffung neuer Infrastruktur empfehlen, wird vorgeschlagen, für die weiteren Überlegungen zumindest mittelfristig vom Fortbestand des bestehenden Saals auszugehen.

## V. Betriebsmodell

Grundsätzlich sind ein privater Betrieb, z.B. als eigenständige Betreibergesellschaft in Form einer GmbH (die Stadt kann dabei als Allein- oder Mehrheitsgesellschafter auftreten), sowie ein kommunaler Betrieb als Regiebetrieb (ohne eigenen Haushalt) oder städtischer Eigenbetrieb (mit eigenem Haushalt) möglich. Derzeit wird die Vergabe des Saals durch das Liegenschaftsamt gesteuert, der Betrieb (Saalmeister) obliegt dem Amt für Gebäudemanagement.

Argumente für eine GmbH:

- eine höhere Flexibilität,
- schnellere und unabhängige Entscheidungen,
- eine stärkere Nachfrage- bzw. Marktorientierung.

Für einen kommunalen Betrieb spricht:

- die Stadt hat Einfluss auf die Belegung (unter Berücksichtigung des Kontrahierungszwangs bei entsprechenden Vertragsangeboten), d.h. dass Ansprüche von non-profit-Veranstaltern aus den Bereichen Kultur, Soziales und Gesellschaft vorrangig berücksichtigt werden können,

Während bei einem Regiebetrieb alle wichtigen Entscheidungen durch den Stadtrat oder Ausschüsse zu treffen sind, hat ein Eigenbetrieb grundsätzlich organisatorische Selbstständigkeit. Der Stadtrat ist nur für Grundsatzentscheidungen zuständig

In der Zusammenschau ist derzeit eine Änderung des bestehenden Betriebskonzepts nicht notwendig. Nach baulichen Veränderungen könnte ein Eigenbetrieb sinnvoll sein.

## VI. Weitere Überlegungen

1. Folgende Bereiche innerhalb des Markgrafenareals bedürfen in absehbarer Zeit einer baulichen Behandlung:

### a. **Verwaltungsgebäude an der Stadtparkstraße**

Das Gebäude an der Stadtparkstraße geht auf eine Planung aus dem Jahr 1911 zurück und wurde Anfang der 1960er Jahre für Verwaltungsnutzung umgebaut. Die Raumanordnung und Erschließung entsprechen nicht den Anforderungen an eine moderne Verwaltung, die Bausubstanz ist verbraucht. In der ursprünglichen städtebaulichen Situation wurde mit dem zweiseitigen Eingang, dem Walmdach und dem Erker durchaus auf die Ecksituation und den Straßenraum reagiert. Heute wirkt das Gebäude im Kontext mit dem nebenliegenden Verwaltungsgebäude aber auch mit der Sparkasse und dem Postgebäude deplatziert. Das Gebäude sollte zu gegebener Zeit einem Neubau weichen. Bei der Neuplanung wäre die barrierefreie Erschließung des Erdgeschosses und aller Geschosse über einen Aufzug anzustreben.

### b. **Ehemaliges Hotel „Schwarzer Bär“**

Das ehemalige Hotel ist in Schottenbauweise mit sehr schmalen Achsraster errichtet. Die kleinzellige Gliederung und die Bauweise machen es eher ungeeignet für flexible Raumgestaltung z.B. für Verwaltungsnutzung. Die Bausubstanz ist verbraucht. Das Dach ist mit einem Notdach gesichert und die Wasserleitungen mussten außer Betrieb genommen werden. Das Gebäude sollte durch einen Neubau ersetzt werden. Bei der Neuplanung ist die barrierefreie Erschließung des Erdgeschosses und aller Geschosse über einen Aufzug anzustreben.

2. Folgende Bereiche könnten aus dem Bestand heraus weiter entwickelt werden:
  - a. **Saal**

Für große Veranstaltungen ist das Foyer zu klein und ungünstig geschnitten. Die Erschließung von der Ludwigstraße ist nicht barrierefrei. Im Straßenraum ist der Eingang kaum wahrnehmbar. Eine flexible Teilung des Saales ist aufgrund der statischen Gegebenheiten nicht möglich. Saal und Foyer sind energetisch in schlechtem Zustand. Zudem fehlen kleinere Nebenräume für Tagungen etc.
  - b. **Verwaltungsgebäude Ludwigstraße**

Das Gebäude ist als Verwaltungsgebäude geplant und ist mit der klaren, zweihüftigen Anordnung der Büroräume gut strukturiert und aufgrund der Raumgrößen effizient für 2-3 Personen nutzbar. Im Jahr 2007 wurden die Sanitärräume saniert, das Treppenhaus ertüchtigt und neue Treppenraumtüren und Fenster eingebaut. Allerdings fehlt die barrierefreie Erschließung.
3. Für die Entwicklung des Markgrafenareals sollten zusätzlich folgende Themen mit betrachtet werden:
  - a. Die Idee einer schrittweisen Zentralisierung der Stadtverwaltung unter Aufgabe bestehender Liegenschaften.
  - b. Die Möglichkeit entsprechend dem CMIA-Gutachten zumindest untergeordnet Einzelhandelsflächen auf dem Areal zu verorten.
4. Das Markgrafenareal bietet vielfältige Möglichkeiten zur Stadtentwicklung. Von Vorteil ist ein abschnittsweises Herangehen von Sanierungen und Neubauten entsprechend den finanziellen Möglichkeiten der Stadt. Notwendig ist es auch, sich über die Wiederherstellung von verlorenen Raumkanten und einer sinnvollen Erschließungen Gedanken zu machen, zumal das Markgrafenareal ein wichtiges Gelenk zwischen Altstadt und der Entwicklungsachse Bahnhofstraße darstellt. Für das Gebäudemanagement ist es wichtig, einen Masterplan an die Hand zu bekommen, der, ähnlich wie der Rahmenplan zum O'Brien Park, auch nach mehreren Jahren noch Gültigkeit besitzt und langfristig eine geordnete Stadtentwicklung sichert.

Die Verwaltung soll hierzu Planungsideen entwickeln. Etwaige externe Kosten wären im Rahmen des Sanierungsprogramms „Stadtumbau West“ förderfähig, da das MGA im Sanierungsgebiet „Bahnhofstraße“ liegt.