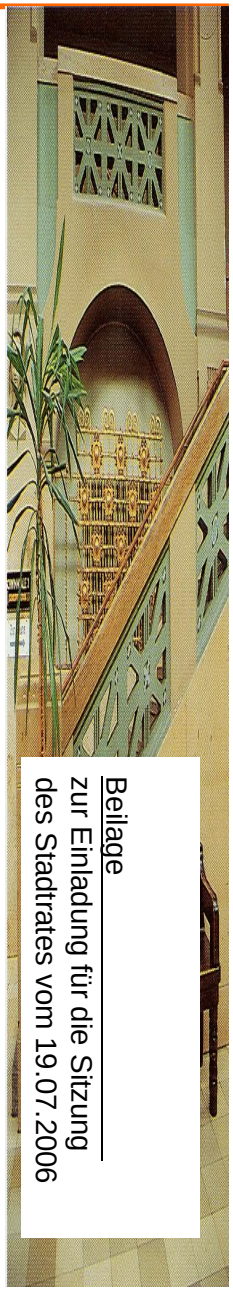
Volksbad Nürnberg

- Sanierung und Modernisierung -

Stiftung Baukultur und Denkmalschutz Nürnberg



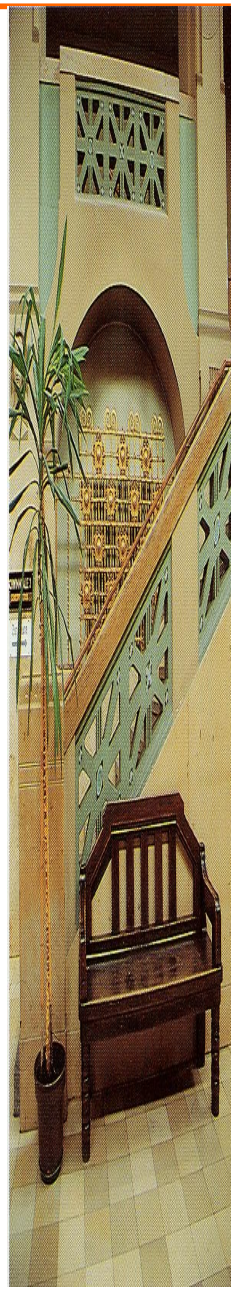
Beilage
zur Einladung für die Sitzung
des Stadtrates vom 19.07.2006

© RegionalKonzept GmbH, Projekte von öffentlichem Interesse

Die Stiftung Baukultur und Denkmalschutz Nürnberg als Maßnahmenträger

Hintergrund

Die Stadt Nürnberg verfügt mit dem Volksbad über ein Baudenkmal von herausragender Bedeutung. Der Betrieb des von 1911 bis 1913 erbauten Jugendstilbades wurde vor ca. 10 Jahren eingestellt. Neueste Untersuchungen gehen davon aus, dass ein privater Betrieb des Volksbades zukünftig unter bestimmten Voraussetzungen kostendeckend erfolgen kann. Vor diesem Hintergrund strebt die Stiftung Baukultur und Denkmalschutz Nürnberg die Übernahme dieses Baudenkmals an, um es zu sanieren und anschließend einem Betreiber zu vermieten.

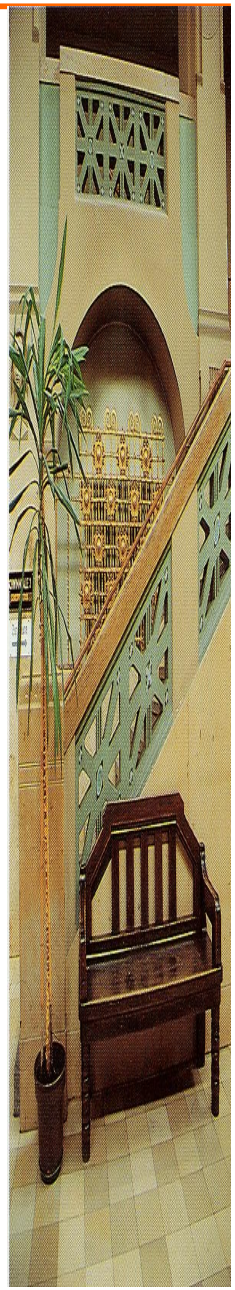


© RegionalKonzept GmbH, Projekte von öffentlichem Interesse

Präambel der Stiftung

„Die gebaute Umwelt prägt die menschliche Sinneswahrnehmung und Entwicklung und gibt ihr Raum. Sie spiegelt des Selbstverständnis und die Werthaltungen einer Gesellschaft wieder, ihre Achtung vor der Geschichte, ihr kulturelles Erbe und nicht zuletzt ihren Modernisierungswillen. Das Siedlungsmodell „die kompakte europäische Stadt“ - geschichtsbewusst, umweltschonend, vielgestaltig, mit öffentlich nutzbaren Räumen - ist eine Kulturleistung, die es zu bewahren und nachhaltig zu entwickeln gilt. Weit über die ökonomischen Aspekte hinaus hat das Planen und Bauen, aber auch die Bewahrung historischer Bausubstanz, eine grundlegende soziale, ökologische und kulturelle Relevanz, Funktionstüchtigkeit, Wirtschaftlichkeit und Gebrauchsnutzung ebenso wie Offenheit, Formenvielfalt, Gestaltungsqualität, regionale und nationale Identität sowie Umweltbewusstsein und soziale Integration.“ (Aus dem Bericht der Bundesregierung - Initiative Architektur und Baukultur)

So verstanden definiert der Begriff „Baukultur“ einen gesamtgesellschaftlichen Anspruch, dessen Verwirklichung mit der Stiftung gefördert werden soll.

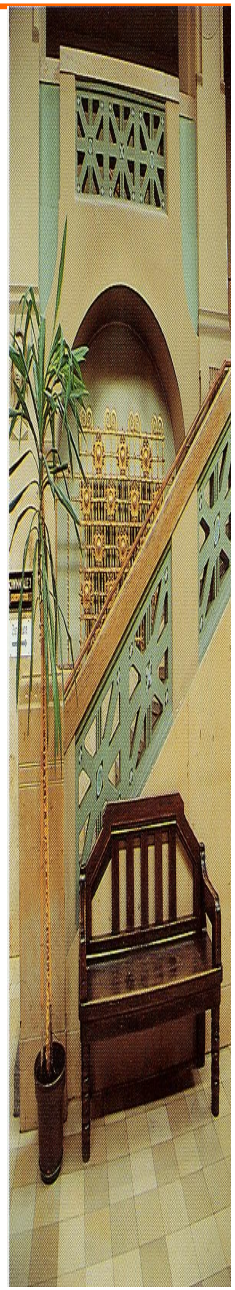


© RegionalKonzept GmbH, Projekte von öffentlichem Interesse

Zweck und Organisation der Stiftung

Zweck der Stiftung ist insbesondere die Förderung der Baukunst, der Baukultur und der Denkmalpflege, wobei zur Baukunst und Baukultur vor allem Werke der Architektur, der Innenarchitektur, der Garten- und Landschaftsarchitektur sowie der Stadtplanung gehören.

Dieser Zweck wird insbesondere durch die wirtschaftliche Förderung der Sanierung von Baudenkmälern in der Stadt Nürnberg und Umgebung erreicht. Die Stiftung Baukultur und Denkmalschutz Nürnberg wird als rechtlich unselbständige Stiftung von der DT Deutsche Stiftungstreuhand AG verwaltet und vom Stiftungskuratorium kontrolliert.



© RegionalKonzept GmbH, Projekte von öffentlichem Interesse

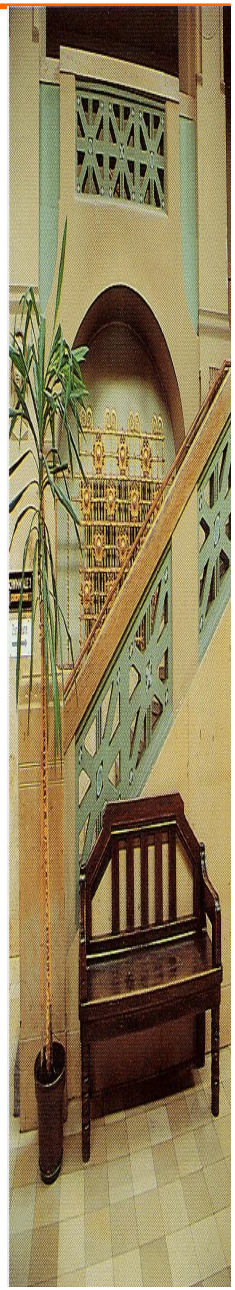
Das Projekt

- Gründung der gemeinnützigen, unselbständigen Stiftung Baukultur und Denkmalschutz Nürnberg. Die Stiftung ist selbstlos tätig und damit gemeinnützig im Sinne der Abgabenordnung.

- Die Stadt Nürnberg schließt mit der Stiftung einen Nutzungsüberlassungsvertrag, alternativ einen Erbbaurechtsvertrag ab, das Grundstück des Volksbades nebst angrenzenden Flurnummern betreffend.

- Die Stiftung ist Bauherr der Baumaßnahme und wird von RegionalKonzept GmbH mit der Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben, der Öffentlichkeitsarbeit und dem Fundraising vertreten. Das Architekturbüro Francke, Nürnberg, erbringt in Planungsgemeinschaft mit dem Ingenieurbüro Kannewischer, Zug in der Schweiz, die Planungsleistungen.

- Mit Fertigstellung der Baumaßnahme wird der Betriebsgesellschaft Kannewischer mbH das Volksbad zusammen mit dem neu errichteten Parkhaus vermietet. Die Betriebsgesellschaft verpflichtet sich, in einer Schwimmhalle den Schulschwimmsport zu ermöglichen und das Parkhaus tagsüber an die gewerblichen Anwohner zu vermieten.



© RegionalKonzept GmbH, Projekte von öffentlichem Interesse

- Die dauerhafte Finanzierung der Maßnahme erfolgt über Darlehensaufnahme sowie ein Darlehen der Stadt Nürnberg bzw. alternativ gegebenenfalls über Städtebaufördermittel.

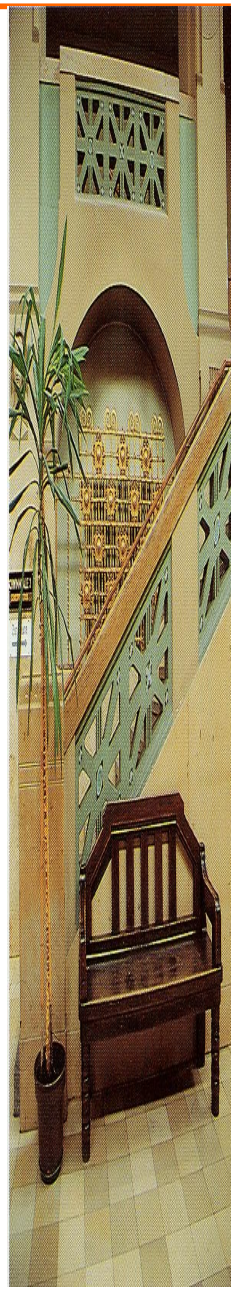
- Die Annuität des Darlehens soll durch die teilweise Absicherung der Mieteinnahme über eine Versicherung sichergestellt werden.

- Im Falle der Beendigung des Mietvertrages mit der Betriebsgesellschaft kann NürnbergBad den Betrieb des Volksbades fortführen. Die hier zu vereinbarende Miete dient der weiteren Sicherstellung der Annuität des Darlehens.

- Fördermittel, die der Stiftung über die Förderung der Baumaßnahme hinaus zur Verfügung stehen, sollen gemeinnützigen Zwecken zugeleitet werden.

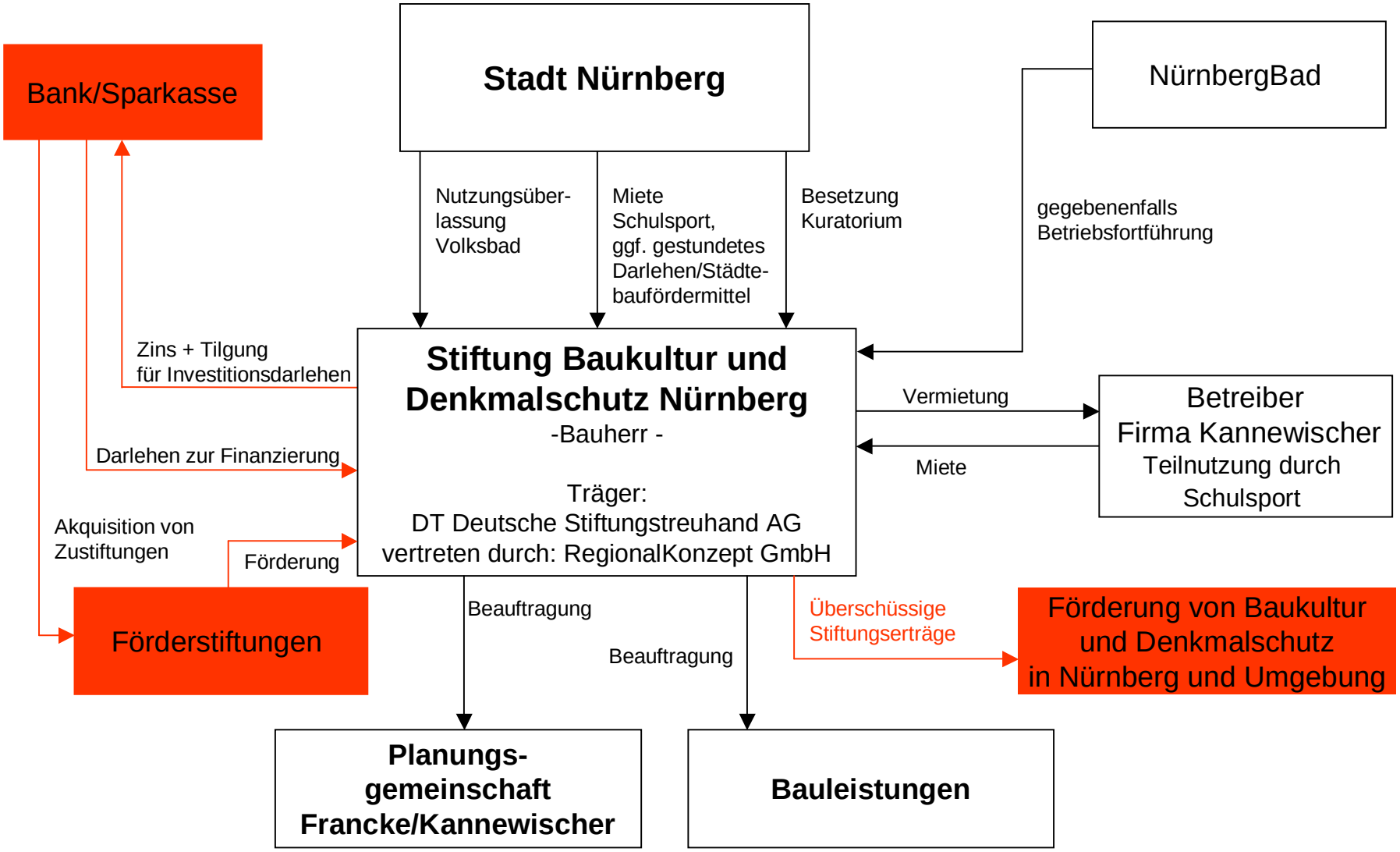
- Die Stiftung verfolgt gemeinsam mit Banken das Ziel, Bürger aus der Region als Zustifter zu gewinnen.

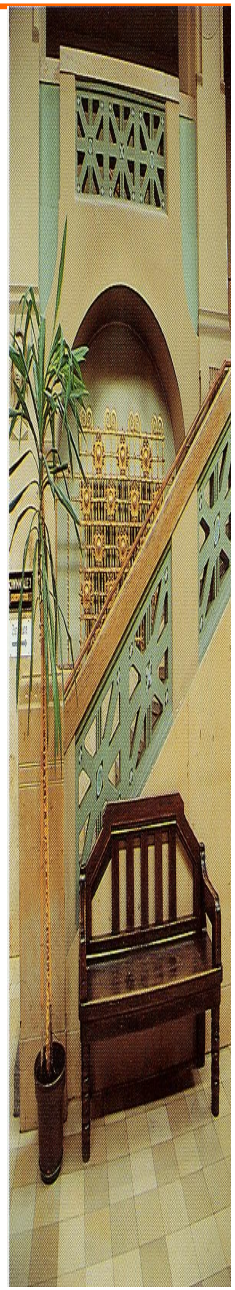
- Sofern die Stiftung aufgelöst wird, geht das Vermögen der Stiftung an die Stadt Nürnberg über. Das Kuratorium als Entscheidungsgremium der Stiftung kann mit städtischen Vertretern besetzt werden.



© RegionalKonzept GmbH, Projekte von öffentlichem Interesse

Projekt Volksbad Nürnberg

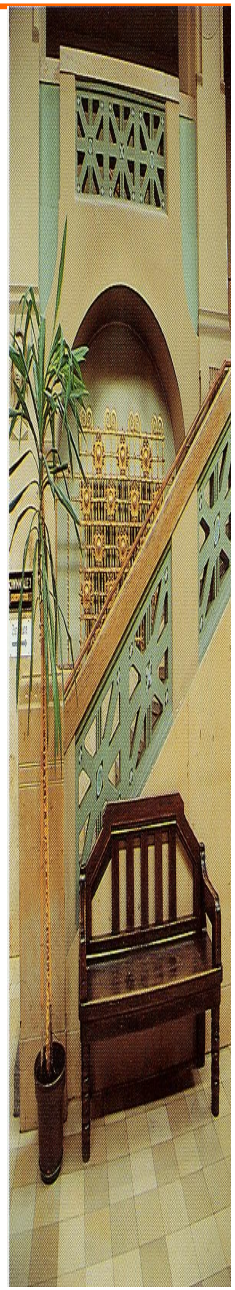




© RegionalKonzept GmbH, Projekte von öffentlichem Interesse

Projekt Volksbad Nürnberg

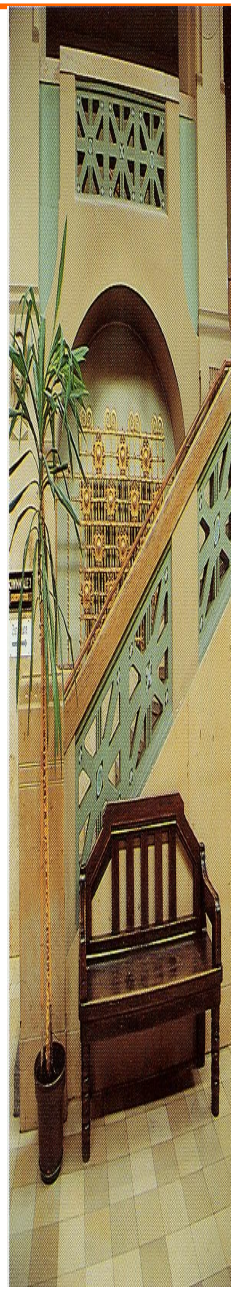
Investitionsplan Stiftung		
Gesamtkosten - alle Angaben sind noch detailliert zu ermitteln		
		Euro
	Baukosten inkl. Baunebenkosten, netto	21.802.500
	Unvorhergesehenes / Reserve	500.000
	Stiftungskonzeption	90.000
	Stiftungsmarketing / Fundraising (Annahme)	120.000
	Bauzeitzinsen (Annahme 18 Monate Bauzeit, 3,5% Zins bei hälftigem Mittelabfluss)	590.953
	Gesamtinvestition	**23.103.453**
Annahme: Kosten für die Nutzung angrenzender Grundstücke sowie Contracting mit N-Ergie finden noch keine Berücksichtigung.		



© RegionalKonzept GmbH, Projekte von öffentlichem Interesse

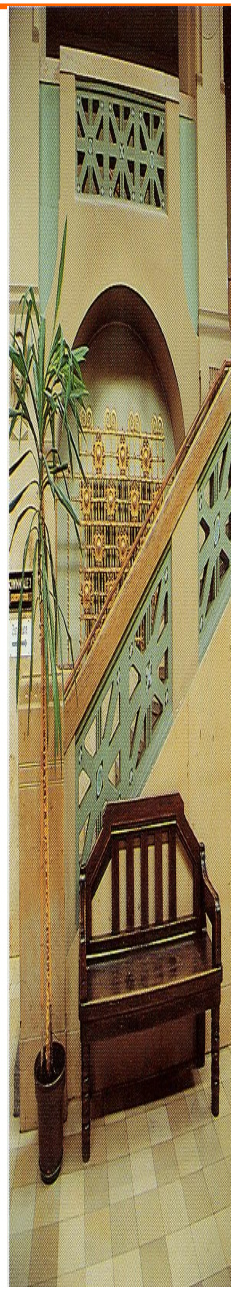
Projekt Volksbad Nürnberg

Finanzierungsplan Stiftung - ohne Berücksichtigung von Sponsoren und Drittstiftungen		
		Euro
	Gesamtinvestition	23.103.453
	abzgl. ggf. gestundetes Darlehen bzw.alternativ Städtebauförderung (Annahme)	-5.000.000
	abzgl. Zuschuss Arbeitsmarktförderung / Bauleistungen	-800.000
	Finanzierungsbedarf	**17.303.453**
Das Darlehen seitens der Stadt Nürnberg wird zur Unterstützung denkmalpflegerischer Maßnahmen ausgereicht.		



© RegionalKonzept GmbH, Projekte von öffentlichem Interesse

Projekt Volksbad Nürnberg



Wirtschaftsplan Stiftung - Variante ohne NürnbergBad

Ausgaben	Euro
Finanzierungskosten (Annahme 4,85% Zins, 1% anfängl. Tilgung, Zinsfestschreibung 15 Jahre, Mischkalkulation)	1.012.252
Absicherung der Mieteinnahme Bad wegen Mietausfall (Annahme)	100.000
Steuerliche Betreuung und Jahresabschluss	12.000
Verwaltung der Stiftung	8.400
Förderaktivitäten	11.749
Summe Ausgaben	**1.144.401**

Einnahmen	Euro
Mieteinnahme Bad	750.000
Mieteinnahme Parkhaus	360.400
Mieteinnahme Schulsportnutzung	34.000
Zustiftungen / Spenden	1
Summe Einnahmen	**1.144.401**

Die Absicherung der Mieteinnahme Bad wird auf Versicherungsbasis angestrebt.

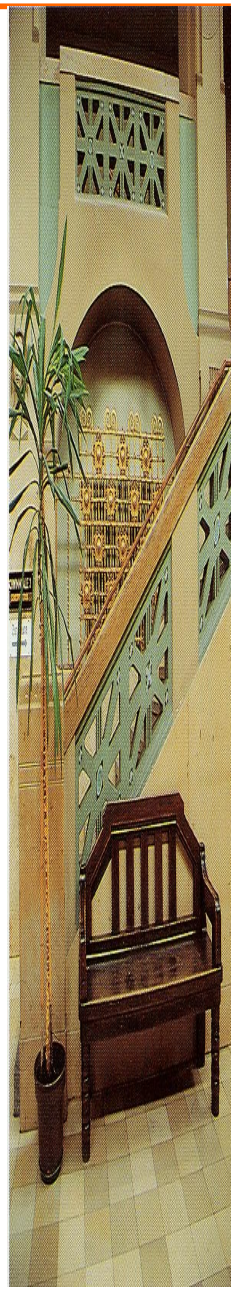
Die Absicherung der anteiligen Mieteinnahme aus der Vermietung des Parkhauses (360.400,- Euro p.a.) soll im wesentlichen durch die Mitnutzung gewerblicher Anwohner (N-Ergie u.a.) gewährleistet werden. Die Mieteinnahme aus der Schulsportnutzung ist nicht zusätzlich abzusichern.

Eine etwaige an die Stadt Nürnberg zu zahlende Erbpacht ist gegebenenfalls noch zu berücksichtigen.

© RegionalKonzept GmbH, Projekte von öffentlichem Interesse

Projekt Volksbad Nürnberg

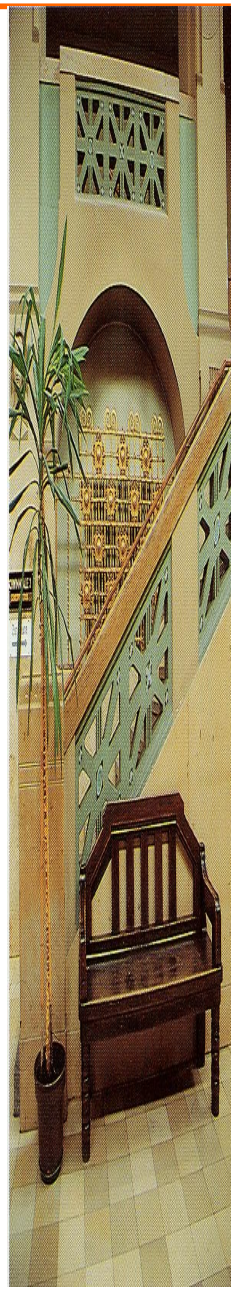
Wirtschaftsplan Stiftung - Variante mit NürnbergBad (50%)		
	Ausgaben	Euro
	Finanzierungskosten (Annahme 4,55% Zins, 1% anfängl. Tilgung, Zinsfestschreibung 15 Jahre, Mischkalkulation)	960.342
	Absicherung der Mieteinnahme Bad zu 50% wegen Mietausfall (Annahme)	50.000
	Steuerliche Betreuung und Jahresabschluss	12.000
	Verwaltung der Stiftung	8.400
	Förderaktivitäten / ggf. Zinsen / Rückführung städtisches Darlehen	113.659
	Summe Ausgaben	**1.144.401**
	Einnahmen	Euro
	Mieteinnahme Bad (NürnbergBad)	375.000
	Versicherungsleistung (Annahme!)	375.000
	Mieteinnahme Parkhaus	360.400
	Mieteinnahme Schulsportnutzung	34.000
	Zustiftungen / Spenden	1
	Summe Einnahmen	**1.144.401**
Die Absicherung der Mieteinnahme Bad wird auf Versicherungsbasis angestrebt.		
Die Absicherung der anteiligen Mieteinnahme aus der Vermietung des Parkhauses (360.400,- Euro p.a.) soll im wesentlichen durch die Mitnutzung gewerblicher Anwohner (N-Ergie u.a.) gewährleistet werden. Die Mieteinnahme aus der Schulsportnutzung ist nicht zusätzlich abzusichern.		
Eine etwaige an die Stadt Nürnberg zu zahlende Erbpacht ist gegebenenfalls noch zu berücksichtigen.		



© RegionalKonzept GmbH, Projekte von öffentlichem Interesse

Projekt Volksbad Nürnberg

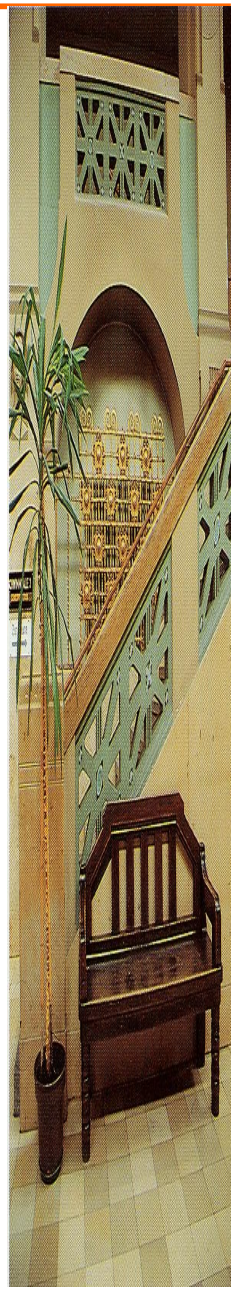
Belastungen für die Stadt Nürnberg		
		Euro
	Anmietung für Schulsport p.a.	34.000
	Kosten für den Erwerb angrenzender Grundstücke	zu ermitteln
	ggf. gestundetes Darlehen bzw. 40%-Anteil an Städtebaufördermitteln (Annahme)	max. 5.000.000
Förderaktivitäten der Stiftung zugunsten der Stadt Nürnberg		
		Euro
	Förderaktivitäten gemäß Stiftungszweck p.a.	113.659
	(Variante mit NürnbergBad, vgl. Seite 11, Ausgaben, Position Förderaktivitäten)	
	Förderaktivitäten gemäß Stiftungszweck p.a.	11.749
	(Variante ohne NürnbergBad, vgl. Seite 10, Ausgaben, Position Förderaktivitäten)	



© RegionalKonzept GmbH, Projekte von öffentlichem Interesse

Nutzen für die Stadt Nürnberg

- Erhalt des Volksbades als Schwimmsportstätte.
- Reaktivierung der „Jugendstilperle“ als Imagefaktor.
- Die Realisierung der Sanierungsmaßnahme erfolgt über eine gemeinnützige, unselbständige Stiftung.
- Die Stadt Nürnberg kann über das Stiftungskuratorium weiterhin Einfluss auf die Geschicke des Volksbades nehmen.
- Das durch professionelles, bankenunterstütztes Fundraising akquirierte private Stiftungsvermögen unterstützt die Stadt Nürnberg in der Wahrnehmung von stiftungsnahen Aufgaben.



© RegionalKonzept GmbH, Projekte von öffentlichem Interesse