

Kulturzentrum Z-Bau

Vorbemerkung

Am 14.11.2008 wurde in der Referentenbesprechung der Vorschlag einer von BgA moderierten Arbeitsgruppe zur Kostenreduzierung beim Z-Bau diskutiert. Der Vorschlag der Arbeitsgruppe beinhaltet eine Reduzierung der ursprünglich veranschlagten Kosten von 3,6 Mio € auf 2,6 Mio €. Angesichts der derzeit im MIP zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 1,8 Mio € hat die Referentenrunde eine mögliche Aufstockung dieser Mittel in Aussicht gestellt. Voraussetzung hierzu ist ein mit dem Kulturausschuss abgestimmtes Nutzungskonzept für den Z-Bau. Nach einem knappen Rückblick auf die Entwicklung des Z-Baus seit Beginn der kulturellen Nutzung 1999 werden im Folgenden mögliche Konzeptlinien vorgestellt, die zum einen die Interessen der derzeitigen Nutzer Z-Bau GmbH und Kunstverein aber auch die Interessen der Stadt an einem Kulturzentrum für die „freie Szene“ berücksichtigen.

Z-Bau 1999 bis 2005

Am 20. Juli 2005 hat sich der Nürnberger Stadtrat für den Fortbestand der Kulturnutzung auf dem Z-Bau-Areal ausgesprochen. Damit hatte er einen entsprechenden Kulturausschussbeschluss vom April 2003 bestätigt und den ursprünglich für 2008 vorgesehenen Abbruch der Gebäude abgewendet.

Vorangegangen war die 6 jährige Geschichte einer kulturellen Zwischennutzung seit 1999. Ein 2001 eingereichter Bauantrag wurde mit entsprechenden Sicherheitsauflagen 2002 genehmigt. Diese konnten aufgrund fehlender Investitionsmittel allerdings bis heute nicht vollständig erfüllt werden. Mit der Folge der Beschränkung der Zahl der Besucher für die große Halle sowie der schlechten Nutzbarkeit der Galerie, deren Nutzung als Veranstaltungsort zudem 2007 durch die BOB untersagt wurde, konnte das Gesamtprojekt keinen Erfolg haben. Zudem hatte die (nur unvollständige) Schadstoffsanierung das Gebäude in einen schlechten Rohbau-Zustand verwandelt: es waren weder Putz noch Estrich mehr vorhanden, alle elektrischen Leitungen waren unbrauchbar mit der Folge, dass viele Mittel zur Herstellung der Funktionsfähigkeit der Räume verwendet werden mussten und müssen. Auf die unter anderem auch daraus resultierenden finanziellen Probleme der Z-Bau GmbH als Betreiber soll hier nicht näher eingegangen werden.

Z-Bau 2005 bis 2009

In Folge des Stadtratsbeschlusses von 2005 wurde der Betriebskostenzuschuss an die Z-Bau GmbH auf jährlich 80.000.- € erhöht. Veranlasst wurden durch die Stadt zudem der Einbau einer Brandmeldeanlage und einer Sicherheitsbeleuchtung sowie notwendige Nachrüstungen der bestehenden Lüftungsanlage. Sicherheits- und Brandschutzaufgaben konnten so zum Teil erfüllt werden. Diese Arbeiten hatten einen Umfang von ca. 200.000.- €, wurden aus der Baupauschale finanziert und 2008 abgeschlossen.

Im November 2007 wurden die nicht umgesetzten Auflagen der Baugenehmigung von 2002 angemahnt. Daraufhin wurden auf der Grundlage einer groben Kostenschätzung zur Beseitigung der offensichtlichen Mängel ein Betrag von 1,8 Mio € in den MIP eingestellt.

Zum 1.1.2008 hat KUF von Ref. IV die Projektbegleitung des Z-Bau übernommen und ist seitdem auch hausverwaltende Dienststelle. Nahezu zeitgleich wurde von Herrn Ref. VI bei einem Gespräch am 19.12.2007 die Zuständigkeit für den kleinen Bauunterhalt bei KUF und für die darüber hinaus gehenden Maßnahmen bei H festgelegt.

Im Juli 2008 hat H nach umfangreichen Untersuchungen zum ersten Mal eine vollständige und detaillierte Zustandsbeschreibung des Gebäudes vorgelegt sowie komplette Baupläne erarbeiten lassen. Danach betragen die Kosten zur Erfüllung der Auflagen der Baugenehmigung 3,6 Mio € mit der Möglichkeit, alle fünf bisherigen Veranstaltungsorte zu bespielen (Große Halle, Kunstverein, Galerie und Roter Salon im EG, Zoom Club im OG). Eine optische Aufwertung oder gar technische Ausstattung der Räume ist in diesem Betrag nicht enthalten, sondern lediglich die Erfüllung sicherheitsrelevanter Auflagen und die Schadstoffsanierung.

Am 23.9.2008 hat die Referentenbesprechung eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die unter der Moderation von BgA Möglichkeiten zur Kostenreduzierung entwickelte. Durch die Begrenzung der Veranstaltungsflächen auf unter 1.000 m² sowie weitere Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten konnte von H eine Bauvariante mit Kosten in der Höhe von 2,6 Mio erarbeitet werden. Konsequenz dieser Variante ist die Beschränkung der Zahl der Veranstaltungsorte auf drei (Große Halle, Galerie und Roter Salon im EG). Die dann schadstoffsanieren Räume im Keller sind lediglich als Lagerfläche zu verwenden; selbiges gilt für die derzeit vom Kunstverein genutzten Bereiche. Auch hier ist keine optische Aufwertung oder gar technische Ausstattung der Räume vorgesehen. Auch der Bereich des ehemaligen Zoom Clubs im OG müsste für eine von der Z-Bau GmbH vorgesehene Nutzung als „Zentrum für Existenzgründer im Kulturbereich“ noch ausgestattet werden. Ein Antrag auf EU-Förderung der Baumaßnahme wird derzeit noch in München geprüft, hier liegt noch keine Rückmeldung vor. Ref. VII/RK bemüht sich um eine Klärung.

Im Januar und Februar 2009 wurden zudem Lösungen geprüft, den Kunstverein als eigenständige Einrichtung auf dem Gelände belassen zu können ohne die notwendige Beschränkung auf unter 1.000 m² Veranstaltungsfläche des Z-Bau zu gefährden. Die Kosten für eine vollständige Abtrennung des Gebäudebereiches Kunstverein mit eigenständigem Zugang wird von H grob auf 366.000.- € geschätzt.

Es ergeben sich somit derzeit 3 Bauvarianten:

Bauvariante 1	5 Veranstaltungsflächen	3, 60 Mio €
Bauvariante 2	3 Veranstaltungsflächen	2, 60 Mio €
Bauvariante 3	4 Veranstaltungsflächen	2, 97 Mio €

Alle drei Bauvarianten enthalten ausschließlich solche Maßnahmen, die erforderlich sind, um eine baurechtlich und sicherheitstechnisch genehmigungsfähige Situation herzustellen. In keiner dieser Varianten sind optische und/oder betriebstechnische Verbesserungen vorgesehen.

Problematik in der Nutzerstruktur

Hintergrund für eine eventuell notwendige Abtrennung des Bereiches Kunstverein vom Z-Bau (Bauvariante 3) ist die problematische Zusammenarbeit der beiden Nutzergruppen. Der Kunstverein als erster kultureller Nutzer auf dem Gelände überhaupt hat seitdem eine

vertraglich festgeschriebene Sonderstellung. So ist zwar das gesamte Areal des Z-Bau an die Z-Bau GmbH vermietet, darin ist jedoch eine Verpflichtung zur Untervermietung an den Kunstverein enthalten.

Die Zusammenarbeit der beiden Nutzergruppen hat sich insbesondere seit 2006 äußerst problematisch entwickelt. Hintergrund ist zum einen sicherlich die überwiegend durch die ehrenamtliche Struktur des Kunstvereins begründete Unzuverlässigkeit hinsichtlich der Einhaltung von Regeln, die zum Betrieb eines großen Kulturzentrums auch unter Berücksichtigung der Versammlungsstättenverordnung notwendig sind. Zum anderen hat sich jedoch in den von Referat IV bis 2007 und von KUF im Jahr 2008 moderierten Vermittlungsgesprächen gezeigt, dass die Z-Bau GmbH generell zu einer weiteren Zusammenarbeit in der bisherigen Form mit dem Kunstverein nicht mehr bereit ist. Auch wenn der Kunstverein eine Zusammenarbeit weiterhin für möglich hält und hierzu auch prinzipiell bereit wäre, sich in den Z-Bau mit einzubringen und gewisse Regeln einzuhalten, so glaubt die Verwaltung nicht, dass dies künftig funktionieren könnte. Insbesondere die Struktur des Kunstvereins mit häufig wechselnden Verantwortlichen sowie die Notwendigkeit sich gemäß dem derzeitigen Betreibermodell an der Finanzierung von Sicherheitspersonal und Reinigung für gemeinsam genutzte Bereiche zu beteiligen wird immer wieder zu Konflikten führen.

Die Verwaltung hält jedoch prinzipiell den Erhalt einer Einrichtung wie den Kunstverein für wichtig; insbesondere auch auf einem Areal, das gerade einer solchen Nutzung gewidmet ist. Es wird daher nach Lösungen gesucht, die Arbeit des Kunstvereins künftig weiterhin zu ermöglichen und eine ersatzlose Schließung zu vermeiden. Eine Option ist dabei die oben geschilderte Abtrennung, eine andere Möglichkeit ist es, dem Kunstverein ein eigenständiges Mietobjekt anzubieten. Derzeit ist jedoch unter den städtischen Liegenschaften kein geeignetes Objekt vorhanden.

Eine dritte Option könnte eine Lösung sein, die es dem Kunstverein ermöglicht, seine **Vereinsaktivitäten** (ohne Veranstaltungen) in einem Teilbereich der jetzt von ihm genutzten Fläche zu entfalten und die Konzertveranstaltungen in einem der drei Veranstaltungsräume durchzuführen. Dies würde jedoch aufgrund der oben geschilderten Probleme zwingend eine anders ausdifferenzierte Trägerstruktur erforderlich machen.

Widmung des Z-Bau

Eine Stadt wie Nürnberg benötigt ein Zentrum für die Subkultur. Die Z-Bau GmbH ist angetreten, ihre Vorstellungen von einem Kulturzentrum zu realisieren, in dem zwar viele Kulturen prinzipiell ihren Platz haben können, in dem aber die Entscheidungshoheit über die Angebote allein bei der Z-Bau GmbH als Betreiber liegen. Dieses Anliegen ist an sich legitim, die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben aber gezeigt, dass gerade auch unter Berücksichtigung der schwierigen räumlichen Grundvoraussetzungen die Z-Bau GmbH als Betreiber unter einem großen Refinanzierungsdruck steht und es sich so gar nicht leisten konnte und auch nach der geplanten Sanierung zur Umsetzung der Baugenehmigungsaufgaben in den nächsten Jahren nicht leisten können, Veranstaltern kostengünstig Räume anzubieten oder auf der anderen Seite Räume für anspruchsvollere Mieter entsprechend auszustatten.

Nutzungskonzept der Z-Bau GmbH

Die Z-Bau GmbH hat am 13.02.2009 ein Nutzungskonzept vorgelegt, das die Entwicklung des Z-Bau nach einem erfolgten Umbau beschreibt.

Die Verwaltung sieht in diesem Konzept viele Ansätze zu einer Fortentwicklung des Kulturzentrums. Gleichzeitig besteht darin aber auch die Gefahr, dass die Probleme der vergangenen Jahre fortgeschrieben werden:

Auch nach der Sanierung zur Umsetzung der Baugenehmigungsaufgaben des Gebäudes wird keine optische Aufwertung und keine technische Ausstattung der Räume erfolgt sein. Weite Teile des Gebäudes befinden sich weiterhin im Rohbauszustand oder sind gemäß Betriebsgenehmigung nur als Lagerflächen zu verwenden. Vor diesem Hintergrund sieht die Verwaltung die im Konzept getroffene Aussage als kritisch an, dass die notwendige Finanzierung der Ausgestaltung und Ausstattung der Räume von der GmbH durch die Einnahmen aus Vermietung sichergestellt werden kann.

Hier sind durch die Festlegung der Zuständigkeit für den kleinen und großen Bauunterhalt bei KUF und H und die damit verbundene Sicherstellung der Einhaltung der bei der Stadt Nürnberg für die eigenen Gebäude geltenden Standards Konflikte vorprogrammiert und es sind deutlich höhere jährliche Zuschussmittel für den Bauunterhalt von geschätzt 40.000.- bis 50.000.- € zu veranschlagen.

Nicht zuletzt durch die nachvollziehbare Forderung der Z-Bau GmbH, wonach eine Weiterführung des Veranstaltungsbetriebs nur mit einer Verdoppelung des städtischen Zuschusses auf dann jährlich 160.000.- € möglich ist, bedeutet dies, dass ein künftiger Betrieb des Z-Bau auch nach der Sanierung zur Umsetzung der Baugenehmigungsaufgaben einen jährlichen Zuschuss von über 200.000.- € erfordert.

Es muss somit klar sein, dass der Z-Bau keine Überlebenschance hat, wenn lediglich die Sanierung zur Umsetzung der Baugenehmigungsaufgaben erfolgt und keine deutliche Ausweitung des dauerhaften (finanziellen) Engagements der Stadt flankierend beschlossen wird.

Lösungsvorschlag

Insbesondere die Tatsache, dass auch nach der Sanierung zur Umsetzung der Baugenehmigungsaufgaben in weiten Bereichen ein Rohbauszustand herrscht, keine technische Ausstattung der Räume erfolgt ist und viele Bereiche lediglich nur als Lagerraum genutzt werden können, lassen den Betrieb des Zentrums nach dem bisherigen Modell der Vermietung an die Z-Bau GmbH als Betreiber des Kulturzentrums als wenig erfolgreich erscheinen. Es hat sich zudem gezeigt, dass eine Projektbegleitung durch die Stadt Nürnberg ohne regelmäßige Präsenz vor Ort und ohne die Entscheidungsbefugnisse eines Betreibers nicht in der Lage ist, steuernd einzugreifen. Konflikte unter den Nutzern, wie sie exemplarisch zwischen der Z-Bau GmbH und dem Kunstverein auftreten, ließen sich zwar a priori dadurch vermeiden, dass die Z-Bau GmbH das Kulturzentrum alleine betreibt und somit „unbequeme“ Nutzer auf dem Areal möglicherweise nur schwer eine Entfaltungschance hätten. Jedoch sollte es gerade das Interesse der Stadt sein, im Z-Bau den unterschiedlichsten Kulturen einen Platz zu geben und gerade auch angebotsorientierten Jugendkulturen wie dem Kunstverein Freiräume bereitzustellen. Da auch J großes Interesse an einem Verbleib des Kunstvereins geäußert

hat, muss es angestrebt werden nach solchen Lösungen zu suchen, die ein Verbleiben des Kunstvereins auf dem Areal ermöglichen.

Das Kulturreferat sieht zudem bei der Realisierung des dritten Bauabschnitts des KuKuQ das Erfordernis, einige der Angebote des Künstlerhauses zumindest kurzfristig an anderen Orten stattfinden zu lassen, wofür der Z-Bau sich prinzipiell eignen könnte, sofern dort ein funktionsfähiges „Vermietungs- und Ansiedelungsmanagement“ vorhanden ist.

Vorerst für eine Dauer von 5 Jahren ab Fertigstellung der Sanierung zur Umsetzung der Baugenehmigungsaufgaben empfiehlt daher die Verwaltung, den Z-Bau von der Stadt betreiben zu lassen. Dies macht zwar zusätzliches städtisches Personal im Umfang einer Stelle zwingend erforderlich, ohne dieses wäre aber der notwendige Steuerungsaufwand und die Durchführung einer realistischen und zielführenden Vermietungspolitik nicht machbar. Die Z-Bau GmbH ist hierbei als wichtigster Partner in den Betrieb zu integrieren. Dem Kunstverein wird die Option angeboten, einen Teil seiner bisherigen Räume im EG und OG als Vereinsheim zu nutzen, ohne dass dort Veranstaltungen stattfinden könnten. Dies wäre durch entsprechende bauliche Maßnahmen sicherzustellen. Als Veranstaltungsort für Konzerte wird dem Kunstverein die Galerie punktuell zur Verfügung gestellt (vgl. **Option A**).

Option	Voraussetzung	Spielorte			
		Kunstverein	Grosse Halle	Galerie	Roter Salon
A Betreiber Stadt Nbg. 2,6 Mio Baumittel	1 Stelle, 40.000.- € zusätzl. Bauunterhalt, 50.000.- € Betriebsmittel 80.000.- € Programmmit- zuschuss an Z- Bau GmbH	Teile EG und OG Vereinsheim für den Kunstverein, aber nicht als öff. Spielfläche nutzbar	Punktuelle Vermietung an Z- Bau GmbH oder andere Mieter zur Durchführung von Veranstaltungen	Punktuelle Vermietung an Z- Bau GmbH oder Kunstverein oder andere Mieter zur Durchführung von Veranstaltungen	Punktuelle Vermietung an Z- Bau GmbH oder andere Mieter zur Durchführung von Veranstaltungen
B Betreiber Z- Bau GmbH 2,6 Mio Baumittel	40.000.- € zusätzl. Bauunterhalt, 160.000.- € Betriebsmittelzu- schuss an Z-Bau GmbH	entfällt	Dauervermietung an Z-Bau GmbH, wobei nur zwei von drei Veranstaltungsflächen gleichzeitig betrieben werden dürfen		
C Betreiber Z- Bau GmbH 3,0 Mio Baumittel mit Abtrennung Kunstverein	40.000.- € Bauunterhalt, 160.000.- € Betriebsmittelzu- schuss an Z-Bau GmbH	Dauervermietung an Kunstverein	Dauervermietung an Z-Bau GmbH, wobei nur zwei von drei Veranstaltungsflächen gleichzeitig betrieben werden dürfen		

Die **Option B** bildet aus Sicht der Verwaltung keine sinnvolle Lösung ab, da diese für den Kunstverein keine realistische Überlebensperspektive bietet und auch nicht gewährleistet, dass zusätzliche Partner zu einer Aufwertung des Gesamtbetriebes beitragen.

Die **Option C** scheidet aus Sicht der Verwaltung ebenfalls aus, da sie einerseits die teuerste (der realistischen) Bauvariante ist und darüber hinaus die Gefahr enthält, dass

ausschließlich durch bauliche Maßnahmen die bestehenden Konflikte nicht gelöst werden können.

Die Vorlage wurde OrgA und Stk in Kopie zugeleitet.

Anlagen:

Erläuterung zur Kostenschätzung H vom 17.07.2008

Erläuterung zur Kostenschätzung H vom 12.11.2008

Erläuterung zur Kostenschätzung H vom 06.02.2009

Konzept Z-Bau GmbH vom 20.02.2009

Einnahmen und Ausgabenplanung Z-Bau GmbH vom 13.02.2009

Stellungnahme Kunstverein vom 08.01.2009

Z-Bau, Frankenstraße 200, Umsetzung der Baugenehmigungsaufgaben von 2001 hier: Erläuterung des aktuellen Sachstands und der damit verbundenen Kostenentwicklung

I. Ausgangssituation:

2001 wurde eine Baugenehmigung zum „Einbau eines Kulturzentrums mit Bühnen, Gaststätten, Ateliers, Büros und Kino in ein bestehendes Kasernengebäude mit Umbau u. Fassadenänderung sowie Errichtung von Stellplätzen, einer Freischankfläche und einer Heizung“ von der BoB erteilt.

Antragsteller dieser Baugenehmigung war die AG Z-Bau GmbH, welche auch das Architekturbüro Reindl mit der Genehmigungsplanung beauftragt hatte.

Die Baugenehmigung von 2001 war mit 73 Auflagepunkten verbunden und bezog sich auf das EG und das OG.

Es sollte eine Zwischennutzung des Gebäudes für 5 bis 10 Jahre erfolgen, anschließend sollte das Gebäude abgebrochen werden.

Die Baugenehmigung wurde durch die BoB widerrufen erteilt und falls massive Missstände z.B. Anwohnerbeschwerden entstanden wären, hätte sie gegebenenfalls auch widerrufen werden können.

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Antragstellung im EG und OG weitestgehend auf den Rohbau zurückgebaut, da eine zuvor erfolgte Schadstoffsanierung das Entfernen von Putz, Estrich, abgehängten Decken und Haustechnik erforderte.

2002 begann ein umfangreicher Schriftverkehr zwischen BoB und AG-Z-Bau, da die meisten der 73 Auflagen aus der Baugenehmigung von 2001 nicht erfüllt wurden.

2003 wurde durch H eine Kostenschätzung für die Erfüllung von sicherheitsrelevanten Auflagen für die Bereiche „Große Halle“, „Diskothek Zoom“ und „Galerie“ aufgestellt. Inhalt der Kostenschätzung war ausschließlich die Behebung technischer Sicherheitsmängel (Lüftung, Elektroanlage, Brandmeldeanlage). Die Kosten wurden auf 211.500 EUR geschätzt.

Am 20.07.2005 beschloss der Stadtrat, dass kein Abbruch, wie ursprünglich geplant, erfolgen sollte, sondern das Gebäude als Kultureinrichtung dauerhaft genutzt werden soll.

2006 und 2007 wurde die Flucht- u. Rettungswegbeleuchtung und die Brandmeldeanlage eingebaut und die bestehende Lüftungsanlage für den großen Saal überarbeitet. Die Finanzierung erfolgte über die Baupauschale.

Ende 2007 wurden zum wiederholten Male die nicht umgesetzten Auflagepunkte auch für den baulichen Bereich angemahnt. Es erfolgten mehrer Begehungen gemeinsam mit BoB, Ref. IV, FW, H und der Z-Bau AG.

Nachdem die Nutzung nun dauerhaft erfolgen soll, forderten die BoB und FW die Auflagen der Baugenehmigung zu erfüllen, da sonst eine Nutzungsuntersagung unabdingbar wäre.

H hat äußerst kurzfristig eine grobe Kostenschätzung anhand der Baugenehmigungsaufgaben zusammengestellt. Bei dieser Kostenschätzung wurden die offensichtlichen Mängel bepreist. Daraufhin hat das Kulturreferat im Oktober 2007, die Einstellung von 1,8 Mio. EUR in den MIP erwirkt.

Problemstellung:

- Für das Gebäude lagen keine aktuellen Baupläne vor, die den tatsächlichen Bestand darstellten.
- Des weiteren lagen keinerlei Statikpläne oder Berechnungen vor. Es war daher keine Aussage über die Tragfähigkeit der Decken möglich.
- Im Kellergeschoss war bisher keine Schadstoffsanierung (DDT) durchgeführt worden. Entgegen der schriftlichen Aufforderungen von LA, wurde der Keller durch die Z-Bau AG untervermietet. Auf ca. 500m² verteilt waren Sperrmüll, Büchern und Kunstobjekte eingelagert.
- Der bauliche Brandschutz fehlte zum großen Teil.

- Das Dachgeschoss war ebenfalls mit DDT belastet und auf 2/3 der Fläche lagen KMF (lungengängige Mineralfasern).
- Die in den Genehmigungsplänen eingezeichneten Toilettenanlage sind zum Teil nicht vorhanden.

Folgende Untersuchungen wurden von Februar 2008 bis Juni 2008 durchgeführt:

- 1) Tragwerksuntersuchung:
Aufmaß des **kompletten** Gebäudes inklusive sämtlicher Unterzüge. Ermittlung der vorhandenen Bewehrung durch 65 Suchschlitze (auf 5.400 m² Fläche).
- 2) Begutachtung der Betonqualität im gesamten Gebäude.
- 3) Untersuchung der unerlaubt eingelagerten Gegenstände im KG auf DDT-Belastung.
- 4) Untersuchung der Schadstoffbelastung im Dachgeschoss.
- 5) Untersuchung der Feuerwiderstandsdauer der tragenden Bauteile in **allen** Geschossen.
- 6) Untersuchung, mit welchen baulichen Veränderungen die von KuF und der AG-Z-Bau gewünschten Nutzungsänderungen (Erhöhung Personenzahl im roten Saal und Galerie im EG) durchzuführen wären.
- 7) Überprüfung der Löschwasserleitungen, Wandhydranten.
- 8) Untersuchung auf Hausschwammverdacht im KG unter dem Großen Saal

Ergebnis der aktuellen Untersuchungen:

- Die Tragfähigkeit der Decken für die gewünschte Nutzung konnte statisch nachgewiesen werden. Es wurden drei unterirdische Versorgungsschächte gefunden, die bis dato in keinem Plan dargestellt waren. Diese sind alle statisch mangelhaft und müssen verfüllt werden. Im Keller sind Wände wieder aufzumauern, die wahrscheinlich während der Nutzung durch die amerikanische Armee entfernt wurden.
- Im Keller wurde ein brauner Hausschwamm im völlig durchnässten Bereich unter dem Großen Saal festgestellt. Die Sanierung ist zwingend erforderlich. Erschwerend kommt dazu, dass diese Sanierungsmaßnahme im DDT belasteten Bereich ist. Für das Kellergeschoss wurde ein Sanierungskonzept erstellt und die Kosten geschätzt.
- Es sind in allen Geschossen, zumindest in größeren Teilbereichen Betonsanierungsarbeiten an den Decken erforderlich. Darüber hinaus aufzubringende Putzlagen können den erforderlichen Brandschutz der Decken gewährleisten.
- Die eingelagerten Gegenstände im Keller können mit persönlicher Schutzausrüstung (Handschuhe, Einwegmaske) vom Nutzer selber wieder entsorgt werden.
- Die komplette Dachdeckung des Z-Baus besteht aus aufgeklebten Bitumenschindeln, dies entspricht nicht der aktuellen VStättV und wurde bei der ersten Baugenehmigung von 2001 nicht im Auflagenteil erwähnt. Aufgrund der jetzt geltenden Vorschriften wurde eine Änderung durch die BoB gefordert. Daraus resultieren Mehrkosten in Höhe von 480.000 EUR brutto.
- Im Dachgeschoss sind im Holz, im Staub und auf den KMF ebenfalls DDT-Belastungen vorgefunden worden. Somit ist ein Zugang zum Dachgeschoss nur noch mit Personenschutzmaßnahmen zugelassen. Renovierungsmaßnahmen können nur durch Fachfirmen durchgeführt werden.
- Die Löschwasserleitungen und die Trinkwasserleitungen sind nicht getrennt, dies ist zwingend vorgeschrieben. Ebenso fehlen – wie oben bereits dargestellt – Toilettenanlagen. Die Kosten für die bauordnungsrechtlich erforderlichen Toiletten waren in der Kostenschätzung von 2007 enthalten.
- Durch die Untersuchungen wurde klar, dass das Ausklammern des schadstoffbelasteten Kellers bei einer Sanierung unwirtschaftlich ist. Die erforderlichen Arbeiten im Bereich Betonsanierung und Brandschutzertüchtigung bedingen die Schadstoffsanierung des KG. Die erforderlichen Sanierungsarbeiten im Keller sowie die Neumontage der

Löschwasserleitung wären sonst nur durch qualifizierte Schadstofffirmen auszuführen. Diese zwingend erforderlichen Arbeiten würde sich extrem verteuern und die Problematik der DDT-Belastung wäre trotzdem nicht gelöst. Im Keller befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt bereits drei Technikräume, die regelmäßig begangen werden müssen. Gemäß Gutachten SUN ist der Keller nur mit persönlicher Schutzkleidung zu betreten.

- Die Anforderungen der VStättV erfordern eine mechanische Be- und Entlüftung. Diese fehlt im Kunstverein und im Galeriebereich EG. Im Moment sind die mechanischen Be- und Entlüftungsanlagen im DG geplant. Aufgrund der vorhandenen DDT-Belastung müssten diese Räume und die Zugänge komplett eingehaust werden. Die Variante „Lüftungszentrale im Keller“ wird im Moment noch geprüft, setzt aber auch die Schadstoffsanierung des Kellers voraus.
- In den Kosten sind die notwendigen Feuerschutztüren (T30) im Keller enthalten, die als Minimalanforderung zur Lagernutzung erforderlich sind. Ein weiterer Ausbau des Kellers ist in der Kostenberechnung vom 27.06.08 nicht vorgesehen. Die Räume befinden sich danach im Rohbauzustand.
- Der Nutzerwunsch einer Erhöhung der Personenzahl für den Roten Salon und den Galeriebereich EG ist möglich, erfordert aber eine Verbreiterung von zwei Ausgangstüren und den Nachweis zusätzlicher Stellplätze. Die ursprünglich geforderten Stellplätze aus 2001 sind nicht vorhanden, daher ist die Erstellung der ursprünglichen sowie der darüber hinaus zusätzlich geforderten Stellplätze ein zusätzlicher Kostenfaktor. Zu beachten ist auch, dass auf keinen Fall alle erforderlichen Stellplätze auf dem Gelände nachgewiesen werden können. Falls die BoB, wie auch bei der Baugenehmigung von 2001, auf einen Teil der Stellplätze widerruflich verzichtet, könnte die gewünschte Erhöhung der Personenzahl durchgeführt werden. Aus Erfahrung wird darauf hingewiesen, dass das von der BoB evtl. geforderte Lärmschutz Immissionsprognosegutachten problematisch werden könnte, da dies u.U. nicht die gewünschten Werte aufweisen würde. Die erhöhte Anzahl von parkenden Fahrzeugen wurde von der BOB bei der Schallimmission kritisch gesehen.

Zusammenfassung:

Die ursprüngliche Kostenschätzung vom Oktober 2007 mit 1,8 Mio. EUR basierte auf den zum damaligen Zeitpunkt erkennbaren Mängeln, die durch die Baugenehmigung von 2001 klar definiert waren.

Aussagen zur Statik und Brandschutzertüchtigungsmaßnahmen waren nicht Gegenstand der Kostenschätzung, da die Aufgabenstellung sich lediglich auf die Herstellung der Genehmigungsfähigkeit bezog. Darüber hinaus könnten hierzu keine Aussagen aufgrund der fehlenden Unterlagen (siehe Punkt 1.) und 5.) kurzfristig gemacht werden. Die jetzige Kostenberechnung Stand 27.06.2008 berücksichtigt die neuen Untersuchungsergebnisse.

Die aktuelle Kostenschätzung setzt sich wie folgt zusammen::

KG	Schadstoffsanierung	190.716,00 €	
DG	Schadstoffsanierung KMF	22.420,00 €	
Außenbereich	San. Versorgungsschächte	78.000,00 €	
Alle Geschosse	Betonsanierung Decken	307.000,00 €	80.000 € in urspr. Schätzung
KG	San. Kelleraußenwand süd	13.000,00 €	
KG	San. Hausschwamm	17.000,00 €	
KG	Ergänzung Mauer (Statik)	8.000,00 €	
Nutzerwünsche:			
KG	Nutzung als Lager	30.512,00 €	
EG	Galerie Büro/Lager/backst.	7.650,00 €	
EG	Einbau Lager gr. Saal	20.000,00 €	
BOB / DIN Forderung neu			
EG-OG	Schwachstrom	180.000,00 €	
DG	Harte Bedachung	350.000,00 €	
		1.224.298,00 €	
Mehrwertsteuer 19%		232.616,62 €	
Brutto		1.456.914,62 €	
	10% Unvorhergesehenes	145.691,46 €	
Honorare überschlägig		203.968,05 €	
	zusätzliche Kosten	1.806.574,13 €	
	Schätzkosten Okt. 2007	1.800.000,00 €	
Gesamt brutto		3.606.574,13 €	

Die AG Z-Bau und KuF haben letzte Woche die Auflösung der „Zoom Disco“ und den Einbau von Büros/Ateliers auf dieser Fläche beschlossen. Diese Kosten sind noch nicht in der Kostenaufstellung enthalten.

Ebenso wurde letzte Woche die Anfrage an H gestellt, ob im KG unter dem Atelierflügel Übungsräume genehmigungsfähig wären. Eine Einschätzung bezüglich Schall und Bauphysik wurde kurzfristig durch H/T-KEM erstellt: Die Nutzung dürfte problematisch sein, da sich die einzelnen Bereiche gegenseitig schalltechnisch stören werden, wenn nicht aufwändige Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Gebäudes eingebaut werden. Zusätzlich haben die Räume bereits jetzt eine Luftfeuchtigkeit von 75%. Dies bedeutet, wenn keine Lüftungsanlage eingebaut wird, muss regelmäßig geheizt und gelüftet werden um durch den erhöhten

Feuchteintrag von Personen eine Schimmelbildung zu verhindern. Darüber hinaus fordert eine neue DIN Norm eine flächendeckende Elektroakustikanlage; die daraus resultierenden zusätzlichen Kosten werden zur Zeit noch ermittelt.

IV. Ref. VI 14. AUG. 2008 *JM*

III. Ref. IV m.d.B. um Klärung der weiteren Vorgehensweise in der Referentenrunde

Nürnberg, 17.07.2008
Hochbauamt

4256

KuF: Bitte nochmals alles kritisch auf Notwendigkeit prüfen!

Truid S

Referat IV		<i>9h</i>
19. AUG. 2008		
weiter an: <i>KuF</i>		
<input type="checkbox"/>	m.d.B. um Rücksprache	
<input type="checkbox"/>	zur Kenntnis	
<input type="checkbox"/>	z.w.V.	
<input checked="" type="checkbox"/>	zur Stellungnahme	
<input type="checkbox"/>	Antwort zur Unterschrift für <i>Fr. Ref. IV</i>	
<input type="checkbox"/>	Wv.	
<input type="checkbox"/>	Kopie an: <i>BgA</i>	
<input type="checkbox"/>	<i>H. Ref. III</i>	

Z-Bau, Frankenstr. 200

Erläuterung zur Kostenberechnung vom 12.11.2008

Variante 2 mit 3 Veranstaltungsflächen im EG

Zur Umsetzung der Baugenehmigungsaufgaben aus der Baugenehmigung 2001 (Antragsteller Z-Bau GmbH) des Z-Baus liegt eine Kostenschätzung von H in Höhe von 3,6 Mio. € vor. Eine Arbeitsgruppe unter der Moderation von BgA Fr. Schüssler hatte die Aufgabe die Kosten auf die im MIP eingestellten 1,8 Mio. € zu reduzieren. Um dieses Ziel zu erreichen wurde ein deutlich reduziertes Nutzungskonzept erarbeitet. Wichtigster Punkt ist hierbei die Reduzierung der ursprünglichen 5 Versammlungsstätten auf 3 Versammlungsstätten im EG. Alle Beteiligten haben sich bemüht die gestellte Aufgabe in einer sehr kurzen Zeit zu bewältigen. Dieser Prozess wird am Ende etwas ausführlicher dargestellt, um den unglaublichen Zeitdruck während des Ablaufes und den großen Koordinationsaufwandes zu dokumentieren. Eine Reduzierung auf 1,8 Mio. € brutto Gesamtkosten konnte nicht erzielt werden, die aktuelle Kostenberechnung beläuft sich auf 2,6 Mio. €. Weitere Reduzierungen sind aus Sicht des Hochbauamtes nicht mehr möglich, da der Planungsinhalt nur ein Mindestmaß an Arbeiten umfasst, die erforderlich sind, um eine genehmigungsfähige Nutzung im Z-Bau zu erreichen.

Im Rahmen einer neuen Baugenehmigung soll die tatsächliche Nutzung umgesetzt werden. Planungsgrundlage ist die VStättV vom 2.11.2008 und die aktuelle BayBO sowie alle anderen gültigen Technischen Bestimmungen.

Versammlungsstätten:

Es sind nur noch 3 Versammlungsstätten im EG (roter Salon 100 Personen, Galeriebereich 200 Personen und großer Saal 750 Personen) geplant.

Die **Gesamtversammlungsstätte muss unter 1000 m²** liegen, um die Erleichterungen durch die neue VStättV nicht zu verlieren.

Darauf ist das Brandschutzkonzept des **gesamten** Z-Baus und die zukünftige Baugenehmigung abgestimmt.

Wechselnutzung: großer Saal und roter Salon oder
großer Saal und Galeriebereich

Eine gleichzeitige Nutzung von rotem Salon und Galeriebereich ist ausgeschlossen !

Fluchtwege:

sind in den Grundrissplänen dargestellt. Der Fluchtweg aus dem Galeriebereich ins Freie muss für die Anzahl von Personen ausgelegt werden, die tatsächlich Platz finden (d.h. es sind von 400 Personen im Galeriebereich auszugehen, BOB Forderung, Lüftung ist für 200 Personen ausgelegt). Eine Verbreiterung auf 1,20 m lichte Durchgangsbreite (ohne Türdrücker) ist erforderlich, der Ausgang ist zu verbreitern.

Der Fluchtweg des großen Saals wird durch die Verbreiterung der bestehenden Türen zum Innenhof (1,80 li. Breite) und zum Vorraum nachgewiesen. Die Türen zur Tirolerstraße sind geschlossen zu halten. Dies kommt der angespannten nachbarschaftlichen Situation entgegen.

Atelier/Büroflächen:

Atelierflächen im Bestand (Gebäudeteil A im EG und OG) verbleiben im jetzigen Zustand. Der zweite bauliche Rettungsweg wird mit einer Treppenkonstruktion erstellt (Gerüstelemente aus Kostengründen) einschließlich der beiden erforderlichen Durchbrüche am Ende des Flurs.

Im OG Gebäudeteil B ist die Lüftungszentrale im jetzigen Atelier von Walter Bauer geplant (günstigste Lösung für Lüftungstechnik). Diese Lüftungsanlage kann entweder den roten Salon oder den Galeriebereich be- u. entlüften.

Die Aufteilung der beiden neu abgetrennten Atelierflächen und des anschließenden Großraumbüros (kleiner 400 m²) sind den aktuellen Grundrissplänen des AB Löbermann zu entnehmen.

In der Kostenberechnung sind ausschließlich die Erstellung der Trennwände und Türen enthalten. Es sind keine Elektro- und Schwachstromeinrichtungen enthalten. Die Wände sind unverputzt und nicht gestrichen.

Eine Finanzierung für die Ausstattung der Räume mit Bürokommunikation einschließlich der zugehörigen Installation ist von Nutzerseite bereitzustellen.

Lagerflächen:

Im Gebäudeteil A, OG werden die ehemaligen Räume des Kunstvereins (KV) zu reiner Lagernutzung deklariert. Die Türen werden durchlöchert (nutzerseitig) oder ausgehängt, um einen zusammenhängenden Luftraum zu bilden. Dies ist eine Forderung des Brandschutzkonzeptes.

Im EG wird der ehemalige Kunstverein komplett in Lagerfläche umgenutzt. (Siehe Grundriss AB Löbermann)

Aus Kostengründen findet im Foyer zum großen Saal keine weitere Abtrennung von Lagerflächen statt.

WC Anlagen / Trinkwasser / Löscheinrichtungen:

Es war geplant die Trinkwasserleitungen teilweise zu belassen.

Eine aktuell festgestellte Verkeimung des Trinkwassers erfordert die gesamte Erneuerung (Gutachten liegt noch nicht vor, lediglich telefonische Vorabinformation, das Gesundheitsamt wird sich schriftlich über evtl. Sofortmaßnahmen äußern.

Regelmäßige Prüfung des Trinkwasser ist Aufgabe des Betreibers).

In den Kosten sind der Austausch der Leitungen und der Sanitärgegenstände (WC Schüsseln, Waschbecken und Armaturen) enthalten.

Die WC Anlage des Kunstvereins wird für die Versammlungsstätten im EG weitergenutzt.

Die Neuverlegung der Trinkwasserleitungen erfolgt Aufputz, lediglich in den WC Anlagen werden diese in einem Wandschlitz verlegt und zugeputzt (Vandalismusproblematik). Es findet keine Erneuerung der Fliesen, Trennwände, Malerarbeiten etc. statt.

Schadstoffsanierung:

Schadstoffsanierung im KG ist in den Kosten enthalten, d.h. entfernen der mit DDT belastenden Oberflächen. Der Keller befindet sich bis auf die Technikräume danach im Rohbau Zustand. (Unverputzte Wände, keine Bodenbeläge, Beleuchtung nur im Flur).

Im Dachgeschoss werden Taubenkot und lungengängige Mineralfaser fachgerecht entsorgt. Ursprünglich war die Dämmung der gesamten obersten Geschossdecke geplant (Variante 1) aus Kostengründen entfällt diese Dämmung in der jetzigen Variante 2.

Unvorhergesehenes:

In der Kostenberechnung für Variante 1 wurden 8% für Unvorhergesehenes am Ende der Kostenberechnung ausgewiesen. In der jetzigen Kostenberechnung sind diese je Gewerk beinhaltet.

Dieser Posten ist eine Forderung von Rpr und hat sich aus den Erfahrungen vergangener Baumaßnahmen ergeben.

Einsatz von NoA und Berufsschulen:

Die oben aufgeführten Arbeiten sind in erster Linie Arbeiten im

- 1.) brandschutztechnischen Bereich
- 2.) statischen Bereich
- 3.) und Arbeiten mit nachgewiesener Zulassung z.B. Betonsanierung

Der Bauherr Stadt Nürnberg benötigt die Gewährleistung der Firmen:

Arbeiten die von NoA oder einer Berufsschule ausgeführt werden könnten liegen in einem ganz anderen Bereich.

z.B. kann die NoA unter der Führung der Nutzer (nicht des Architekten) die illegal eingelagerten Güter des Kellers entsorgen, oder gestalterisch im Grünflächenbereich arbeiten, unter der Einhaltung der Auflagen der zukünftigen Baugenehmigung.

Die Berufsschule kann einzelne Türen, die keine besonderen Anforderungen haben, erstellen und einbauen wie z.B. im Außenbereich (wurde bereits praktiziert).

Da keine Oberflächen bearbeitet werden (d.h. keine großflächigen Putz oder Malerarbeiten) sind die Einsatzbereiche der NoA um dadurch weiteres Einsparungspotential zu erzielen quasi nicht vorhanden.

Darstellung der Planungsschritte:

- Das reduzierte Nutzungskonzept lag seit 9.10.2008 in groben Zügen vor. Erstellung eines komplett neuen Brandschutzkonzeptes für das Gesamtgebäude KG, EG, OG und DG.
- 17.10.2008 Vorstellung und Absprache der noch fast druckwarmen Pläne bei der BoB.
Forderung BoB dass alle Flächen zu beplanen sind (auch Zoom und KV). Klärung mit KuF/-Z-Bau wie die Nutzung der Flächen sein soll. Klärungsphase bis 27.10.08.
- Parallel Einarbeitung der Forderungen der BoB in Planung und Brandschutzkonzept und verteilen an alle beteiligten Technikgewerke (Elektro, Lüftung, Schwachstrom, Sanitär). Frage der Trinkwasserqualität war zu klären, da keine Betreiberunterlagen vorlagen. Beauftragung SUN durch H/T-San.
- Statische Prüfung der Leitungsführung für Lüftungsanlage.
- 29.10.2008 Weiter Besprechung aller Beteiligten um den noch nicht zu Ende geplanten Zwischenstand mit allen Personen zu diskutieren.
Einarbeitung der Festlegungen in die Planung, Massenermittlungen und Kostenermittlung.
- 7.11.2008 BoB Termin vereinbart um Stellplatzfrage zu klären, wurde von BoB kurzfristig wieder abgesagt. Klärungsversuch AB Löbermann per Fax. Es lagen bis Montagabend nur relativ allgemeine Aussagen vor, die eigentliche Prüfung soll mit der Baugenehmigung erfolgen. Allgemeine Forderungen wie z.B. die Errichtung von 15 Bäumen nach der Stellplatzverordnung und das Aussetzen

von Stellplätzen, Forderung nach Lärmschutzimmissionsprognosegutachten konnten nicht verbindlich geklärt werden.

- 7.11.2008 Eingang aller Kosten beim Architekturbüro bis 12:00 Uhr, parallel Berechnung der daraus resultierenden Honorare bis Montag, 10.11.2008.
- 10.11.2008 Besprechung der Kostenberechnung bei AB Löbermann bis 18:30 Uhr.
- 11.11.2008 schriftliche Erläuterung der Kostenberechnung für alle Beteiligten und Verteilung vorab an alle Beteiligten vor der Besprechung am 12.11.2008.

Bei der Bewältigung der gestellten Aufgabe waren BgA, KuF, BoB, H, und SUN mit insgesamt rund 15 Personen, 6 beauftragte Ingenieurbüros (Architekturbüro, Brandschutzgutachter, Lüftung, Elektro, Statik, Schwachstrom) und 2 Nutzervertreter der Z-Bau GmbH beteiligt.

Nürnberg, 12.11.2008, 11:30 Uhr
H/B-4

Butzer (4256)

Z-Bau, Frankenstr. 200

Anfrage KuF: Besteht die Möglichkeit den Kunstverein innerhalb des Z-Baus baulich abzutrennen.

Hintergrund:

Zur Umsetzung der Baugenehmigungsaufgaben aus der Baugenehmigung 2001 (Antragsteller Z-Bau GmbH) des Z-Baus liegt eine Kostenschätzung von H in Höhe von 3,6 Mio. € vor. Eine Arbeitsgruppe unter der Moderation von BgA Fr. Schüßler hatte die Aufgabe die Kosten auf die im MIP eingestellten 1,8 Mio. € zu reduzieren. Um dieses Ziel zu erreichen wurde ein deutlich reduziertes Nutzungskonzept erarbeitet. Wichtigster Punkt ist hierbei die Reduzierung der ursprünglichen 5 Versammlungsstätten auf 3 Versammlungsstätten im EG. Eine Reduzierung auf 1,8 Mio. € brutto Gesamtkosten konnte nicht erzielt werden, die aktuelle Kostenberechnung beläuft sich auf 2,6 Mio. €.

Weitere Reduzierungen sind aus Sicht des Hochbauamtes nicht mehr möglich, da der Planungsinhalt nur ein Mindestmaß an Arbeiten umfasst, die erforderlich sind, um eine genehmigungsfähige Nutzung im Z-Bau zu erreichen.

Bei der Reduzierung auf 3 Versammlungsstätten wurde der KV in der Planung nicht berücksichtigt.

Neue Planungsvariante:

Bei der jetzigen Planungsanfrage soll der Kunstverein räumlich und haustechnisch komplett getrennt von der Z-Bau AG im EG und OG verbleiben. Nachfolgende wird dies mit **Variante 3** bezeichnet.

Der Beschrieb bezüglich der Nutzung ist der beigelegten Anlage von KuF zu entnehmen.

Diese Fläche war in Variante 2 (Kostenreduzierung auf 2,8 Mio.) ausschließlich als Lagerfläche ohne weitere bauliche Maßnahmen ausgewiesen.

Baulicher Brandschutz:

Die gewünschte Variante 3 wurde kurzfristig mit BOB/2 bezüglich des baulichen Brandschutzes besprochen.

Die Haltung von BOB/2 ist bezüglich des vorgeschlagenen Brandschutzkonzeptes positiv.

Die damit verbundenen Umbauten sind dem in Anlage beigelegtem Grobkonzept des Brandschutzes von IB Ulm zu entnehmen.

Stellplätze, Außenanlagen:

Eine verbindliche Aussage der BOB ist erst nach offizieller Bauantragsstellung zu bekommen. Festzustellen ist, dass sich keine Ausschlusszeiten (wie zw. roten Salon und Galerie) vereinbaren lassen. Es sind also 160 Personen zusätzlich im Stellplatznachweis zu berücksichtigen. Nach dem Parkplatzschlüssel sind 14 – 16 Stellplätze nachzuweisen. Aus Schallschutzgründen können diese voraussichtlich nur im Hofbereich liegen, hier sind Erdbewegungen an den Erdhaufen notwendig.

Lärmimmissionsprognosegutachten:

Der offizielle Zugang des KVs orientiert sich zur Tirolerstraße.

Der zweite Fluchtweg (neue Türe) zur Frankenstraße. Es bleibt offen ob die BOB das Lärmimmissionsprognosegutachten fordert.

Haustechnik:

Die unterschiedlichen Nutzungszeiträume erfordern eine Trennung der Heizung. Ein Neuanschluss bezüglich der Haustechnikgewerke ist aufgrund der Aufgabenstellung erforderlich. Ein neuer Hausanschlussraum im KG ist umzusetzen. Damit verbunden sind die Neueinführungen durch die Energieversorger. (Telefon, Wasser, etc.)

Die Auflagen aus dem Brandschutzkonzept, akustische Alarmierung sind umzusetzen.

Eine Be- und Entlüftung des Veranstaltungsraumes mit zugehöriger Lüftungstechnik im OG ist erforderlich, da eine Querlüftung über Fenster während der Veranstaltungszeit aus Lärmschutzgründen und aufgrund der eher ungünstigen Gebäudegeometrie, nicht möglich ist.

Bauliche Eingriffe:

Die Brandschutzwände müssen vom KG bis OG übereinander stehen, daher ändert sich der Zuschnitt im EG und OG für den Kunstverein, (Siehe Anlage Grundriss Brandschutzkonzept)

EG:

Umrüstung eines Fensters in ein Entrauchungsfenster

Ausbau eines Glasbausteinfensters mit gemauerter Brüstung zur Schaffung eines Notausgangs, Einbaut Fenstertüre, kleine Stahltreppe bis OK Gelände.

Abtrennung des südlichen Treppenraums von (Getränke-)Lager mit F90- Wand und T30 Türe.

Einbau T30 Türe zum Treppenraum OG

Umrüstung Ausgangstürebeschläge auf Panikfunktion.

OG:

Schließen der Tür im östlichen Bereich zum momentanen Zoom-Club.

Einbau von 3 Stck. T30-Türen am Treppenraum F90 Abkofferung der Untersicht des Treppenlaufes zum DG Einbau eines L90-Kanals zur Entrauchung des.

Treppenraumes in westl. Richtung über WC/OG.

WC:

da die bisherige WC-Anlage nach der Abtrennung nicht mehr zugänglich ist und zahlenmäßig auch für den gr. Saal herangezogen werden muss, ist eine neue WC-Gruppe (2WC/D, 2WC/H, 2 Urinale) zu errichten.

Zusammenfassung:

Eine bauliche Lösung scheint zum aktuellen Zeitpunkt möglich.

Die dadurch entstehenden Mehrkosten werden als grobe Kostenschätzung, da Entscheidungen der BOB erst im Rahmen der Baugenehmigung endgültig festgelegt werden, auf rd. 366.000.- € brutto inklusive Honorare geschätzt.

Die Forderungen dieser Variante 3 stehen der vorherigen Forderung der Variante 2 die Kosten so weit wie möglich (auf 2,6 Mio.) zu senken, komplett entgegen.

Die Gesamtkosten würden sich nach Variante 3 wieder auf rd. 3 Mio. erhöhen.

Zeitlicher Ablauf der Planungsschritte Variante 3:

Anfrage KuF bauliche Abtrennung des KVs Eingang bei H/B am 23.01.2009.
Genauere Beschreibung der Nutzung durch KuF am 28.01.2009
BOB Termin Erläuterung des Grobkonzeptes Brandschutz am 3.02.2009.
Zusammenfassung der gewonnenen Ergebnisse bis 6.02.2009

Nürnberg, 6.02.2009,
H/B-4

Butzer (4256)

**KONZEPT ZUR KULTURELLEN NUTZUNG DES Z-BAU
NACH DER SANIERUNG**

zur Vorlage im Kulturausschuss der Stadt Nürnberg

vorgelegt vom Kulturzentrum Z-Bau

Nürnberg, den 20.02.09

1. HINTERGRUND

Aus militärischer wird kulturelle Nutzung mit europaweiter Beachtung

Den südwestlichen Gebäudeteil der Merrell Barracks, ehemalige SS-Kaserne, nicht abzureißen, sondern ein kulturelles Projekt dort anzusiedeln, war eine kluge Entscheidung der Stadtspitze Ende der neunziger Jahre: Nürnberg reihte sich damit erstmals in den Kreis europäischer Städte ein, die kulturelle Umnutzung von größeren Gebäuden, die zu anderen Zwecken errichtet worden waren, zuließen. Noch dazu ist dies einer der wenigen Umnutzungen von einem Militärareal zu einem Kulturzentrum in größerem Stil in Europa. Dadurch ist das Kulturzentrum Z-Bau auch das bisher einzige süddeutsche Mitglied im europäischen Kulturzentrumsverbund „Trans Europe Halles“ geworden. (www.teh.net).

Bereits im unsanierten Zustand wurde der Z-Bau im europäischen Vergleich bei einer Untersuchung im Jahr 2007 als eines der attraktivsten Zentren von „trans europe halles“ bewertet.

Dass ein Grundsatzbeschluss zur baurechtlichen Umsetzung des Nutzungskonzeptes Z-Bau gefasst werden soll, ist die logische Konsequenz der Entwicklungen der letzten zehn Jahre.

Die US-Armee hinterließ ein Gebäude in baulich gutem Zustand, guter Lage, voller Altlasten und ohne baurechtliche Genehmigungen

Das Gebäude ist baulich in einem guten Zustand von den US-Militärs hinterlassen worden. Der massive Bau aus den Jahren 1937 bis 1939 wurde in einem relativ gepflegten Zustand hinterlassen – in den achtziger Jahren war der große Saal mit abgehängter Decke zu einem akustisch überzeugenden Veranstaltungsraum ausgebaut worden, alle Fenster des Gebäudes wurden erst Anfang der 90er Jahre, kurz vor Abzug der Amerikaner, erneuert. Einziger baulicher Pferdefuss waren die vielfältigen chemischen Verseuchungen der US-Militärs: Zu Nutzungsbeginn wurden 1999 die Verseuchungen mit PCB und Asbest im EG und 1. OG entdeckt und im Jahre 2000 entsorgt. Seither hat das Gebäude im Inneren den Eindruck eines Rohbaus in den bearbeiteten Bereichen, da die GmbH sich bisher nicht finanziell in der Lage sah, die Verkehrswege und Treppenhäuser baulich auf einen adäquaten Zustand zu bringen. Die Renovierung vermietbarer Räume hatte Priorität, um überhaupt finanziell überleben zu können. Leider wurde inzwischen im Keller und im Dachboden eine Kontaminierung mit DDT entdeckt, ebenfalls eine amerikanische Altlast. Im jetzigen Sanierungskonzept ist die Entseuchung des Kellerbereichs mit vorgesehen, da er zum einen zu Wartungszwecken immer wieder betreten werden muss und zum anderen eine höhere Refinanzierungsquote des Gesamtprojektes ergeben wird – selbst der beabsichtigte reduzierte Standard der Sanierung, der zunächst nur die Nutzung zu Lagerzwecken zulässt, trägt bei einer Nutzfläche von 1500 qm zur Finanzierung des Gesamtprojektes bei. Der Dachboden bleibt auf absehbare Zeit unsaniert.

Der Z-Bau wurde bereits zu Militärzeiten in seinen größeren Räumen „öffentlich“ im Sinne einer Versammlungsstätte genutzt: Der heutige „Rote Salon“ war das Offizierscasino, die „Galerie“ der Supermarkt „PX“, der heutige „Zoomclub“ die Kantine der Merrell Barracks, der heutige „Kunstverein“ der Friseur und die Große Halle wurde als Veranstaltungssaal für Kino und Konzerte genutzt. Allerdings gab es für all diese Räume keine Baugenehmigung deutscher Behörden, so dass zu Beginn der Nutzung

ein Bauantrag gestellt werden musste mit der Folge, dass viele der notwendigen Auflagen mangels finanzieller Mittel nicht umgesetzt werden konnten. Nachdem für das gesamte Gebäude, also auch für die kleinteiligen Bereiche (heute Atelierflügel und einige Bereiche im Mitteltrakt und im sog. „Backstage“ der großen Halle), keine Baugenehmigung bestand, müssen alle Bereiche nach den heute geltenden Vorschriften genehmigungsfähig gemacht werden. Dies ist auch die Grundlage für die aktuelle Planung, die dazu führen soll, den Z-Bau als Kulturzentrum langfristig betreibbar zu machen.

2. PERSPEKTIVE

Das Kulturzentrum Z-Bau soll werden:

- ein unkonventioneller Ort für Kultur
- experimentell, kreativ, vernetzend
- offen für alle Formen des kulturellen Ausdrucks
- subkultureller Schmelztiegel von Jugendkultur und jungen Kreativen
- ein Zentrum, das seine unmittelbare Umgebung befruchtet wie auf die ganze Region und darüber hinaus Anziehungskraft ausübt

2.1. Die drei Hauptsäulen des Kulturzentrums Z-Bau – Produktion, Präsentation und Vernetzung

KULTUR WIRD PRODUZIERT – Ateliers, Studios, Werkstätten, Übungsräume machen individuellen Ausdruck in einem großen Haus möglich

Kein Kulturzentrum in Süddeutschland bietet so viele Räume für individuelle künstlerische Betätigung wie das Kulturzentrum Z-Bau. Bereits heute sind mehr als zwei Dutzend Räume von Künstlern und Kulturschaffenden genutzt. Die Zahl wird sich nach der Sanierung weiter erhöhen und könnte im Endausbau mehr als das Doppelte betragen. Jeder Mieter sollte konzentriert seiner Arbeit nachgehen können, doch wird erwartet, dass er in den Z-Bau einzieht, um auch an seiner Umgebung aktiv teilzunehmen, Anregungen aufzunehmen und eigene Erfahrungen und Ideen weiterzugeben.

KULTUR WIRD PRÄSENTIERT – drei Veranstaltungsorte und ein großes Außengelände, für jede Form der kulturellen Präsentation angelegt

Nach der Sanierung wird der Z-Bau drei Veranstaltungsorte besitzen, die sich in Größe, Atmosphäre und Ausstattung deutlich voneinander unterscheiden. Sie sind jeweils einzeln betreibbar, durch ihre räumliche Anordnung aber auch miteinander kombinierbar. Ihnen gemeinsam ist ihre Multifunktionalität: Ob für Konzerte jeglicher Art, Tanzveranstaltungen, Ausstellungen, Theater, Lesungen, Diskussionsveranstaltungen, Märkte oder Feste – jede Größe lässt sich im Z-Bau realisieren. Dazu kommt ein großzügiges Außengelände, welches im Sommer das Bindeglied zwischen den drei Orten darstellen kann. Durch das bunte Nebeneinander sollen Menschen mit verschiedenen kulturellen Interessen die Möglichkeit haben, Neues kennen zu lernen – Stichwort „Hemmschwellen senken“.

KULTUR WIRD VERNETZT – gemeinsame Arbeitsmöglichkeiten für kulturelle Existenzgründer, Beratung und Kooperation in einem Haus

Drittes Standbein des Kulturzentrums Z-Bau wird das Thema „Vernetzung“ sein – der Z-Bau bietet in Kooperation mit lokalen wie überregionalen Partnern Hilfestellung an bei der Aneignung kultureller Kompetenz, bei der Realisierung künstlerischer Projekte, bei der Umsetzung von Veranstaltungen, bei der Suche nach künstleri-

schen Partnern. Aktuelles Beispiel ist das Projekt „Musikwerkstatt“ von Z-Bau, NOA und Arge, welches seit eineinhalb Jahren erfolgreich 50 arbeitslosen ausgebildeten Musikern Probemöglichkeiten im Haus bietet und mit Auftritten den Zugang zum künstlerischen Erwerbsleben ermöglicht. Unser im 1. OG geplanten „Zentrum für Existenzgründer im Kulturbereich“ soll niederschwellige Arbeitsmöglichkeiten bieten, die unter dem Aspekt der Vernetzung und Weiterbildung jungen Berufsanfängern im Kulturbereich den Weg in die Selbständigkeit erleichtert. Beide Personengruppen können sowohl von der Möglichkeit profitieren, die Veranstaltungsorte im Haus nutzen zu können als auch vom Spezialwissen einzelner Ateliernutzer. Eine erhöhte Personaldecke hierfür ist einzuplanen.

3. MITTELFRISTIGE ENTWICKLUNG NACH DEM AUSBAU

Auf der Basis der in der Vorlage veranschlagten Summe zur Sanierung des Z-Baus sieht die Z-Bau GmbH folgende Entwicklung des Kulturzentrums:

3.1. DIE ATELIERS UND ARBEITSMÖGLICHKEITEN IM KULTURZENTRUM Z-BAU

Stabilisierung und qualitative Erhöhung der Vermietungen im Atelierflügel

Der Atelierflügel macht etwa 1/3 des gesamten Gebäudekomplexes aus und besteht derzeit aus 19 Räumen im EG und 20 Räumen im 1. OG. Neben dem Veranstaltungsraum „Roter Salon“ mit 2 Nebenräumen, 3 Sanitärräumen, 2 Lagerräumen und einem Serverraum werden 3 Räume von der Verwaltung des Z-Baus belegt. Ein Raum dient als Projektbüro wechselnden Nutzungen, u.a. als Besprechungsraum, alle anderen 26 Räume sind fest vermietet, vorwiegend für künstlerische Nutzungen als Ateliers, Tonstudio, Artisten, Musikübungsräume. Eine Ausweitung dieser Form der Nutzung ist beabsichtigt, da die Nachfrage nicht gedeckt werden kann. Mittelfristig wird dies durch Umnutzungen im 1. OG Mitteltrakt – heutiger Zoomclub – möglich sein, langfristig durch Erschließung der Räume im Kellergeschoss des Atelierflügels. Wenn der Keller nach der Sanierung als Lager nutzbar wird, werden zwei weitere Räume im EG und 1. OG als vermietbare Räume zur Verfügung stehen. Aktuelles Entwicklungsziel des Atelierflügels ist es, eine Trennung zwischen Nutzungen, welche viel Publikumsverkehr haben und gleichzeitig geräuscherzeugend sind und den stillen Nutzungen der Ateliers zu erreichen. Tendenziell wurden schon einige Schritte in diese Richtung getan. Wichtiges Ziel bei Neuvermietungen wird sein, dass die Qualität der Nutzung erhöht wird: So wird die Intensität der Raumnutzung, die Qualität der ausgeübten Tätigkeit wie auch die Kompatibilität zu den anderen Nutzungen ein Maßstab für Vermietungen sein – ergänzt die Neuvermietung das bisherige Nutzerangebot, ergeben sich Synergieeffekte, wird einer derartigen Nutzung der Vorzug gegeben vor einer Vermietung, die bereits im Haus befindliche Nutzungen nur wiederholt. Gleichzeitig wird angestrebt, langfristige Mietverträge nur in Ausnahmefällen abzuschließen, um Bewegung und Entwicklungen im Gefüge des Atelierbereichs zu fördern.

Neukonzeptionierung des 1. OG Mitteltrakt – Ateliers und Existenzgründerzentrum im Kulturbereich ergänzen das Nutzungsangebot

Das Obergeschoss des Mitteltraktes besteht zur Zeit aus drei Bereichen: Im Osten, als Verlängerung des Atelierflügels, 3 Räume mit 70 qm Nutzfläche, derzeit als Atelierräume und Sozialraum genutzt, der Hauptteil mit mit ca. 520 qm Nutzfläche wird von der Diskothek Zoomclub genutzt als Veranstaltungsraum mit Nebenräumen

und Sanitärräumen, der westliche Teil des Mitteltraktes mit insgesamt ca. 120 qm wird vom Kunstverein genutzt als Backstage, Büro und Übernachtungsmöglichkeit. Entwicklungsziel dieses Bereiches ist es, weg von der Nutzung als Veranstaltungsort zu kommen und hier neben der klassischen Ateliernutzung auch niederschwellige Formen der Einmietung für angehende Kleinunternehmer im Kulturbereich anzubieten – Stichwort „Existenzgründerzentrum im Kulturbereich“.

Hier soll Raum für Kreative entstehen, die sich in einer kulturell vielfältigen Umgebung erste Schritte in die Selbständigkeit tun wollen, vom Wissen der anderen Nutzer profitieren möchten und ohne großen finanziellen und organisatorischen Aufwand einen Arbeitsplatz haben. Der Z-Bau wird in einem großen Raum Arbeitsplätze anbieten, die pauschal und kurzfristig angemietet werden können, inklusive Reinigung, Verwaltung, Teeküche und der Nutzungsmöglichkeit von Besprechungs- und Präsentationsräumen.

Hierzu soll die gesamte vom Zoomclub bisher genutzte Fläche umgestaltet werden. Hauptmerkmal wird die Nutzung der vorhandenen Raumqualitäten sein – offene Raumsituation über die gesamte Breite des Flügels von über 12 Metern, Belichtung von beiden Seiten, Raumlänge von dann etwa 18 Metern mit einer 1/3 zu 2/3 Trennung durch das Treppenhaus, das ins Hauptfoyer führt. Bis auf die Schaffung von zwei weiteren Atelierräumen – einer dabei als Kompensation für den Wegfall an anderer Stelle wegen Einbau einer Lüftungsanlage – sind keine baulichen Veränderungen der Raumsituation vorgesehen, sondern die kreative Nutzung des vorhandenen Raums. Im größeren Teil der Fläche sind PC / Schreibtischarbeitsplätze für ca. 35 Personen angedacht, die einzeln, niederschwellig und kurzfristig angemietet werden können. Im hinteren Drittel der Fläche wären etwa 15 weitere Arbeitsplätze denkbar sowie ein Bereich für gemeinsam nutzbare technische Geräte und eine Teeküche. Dahinter würde sich Lager und Verwaltung des kulturellen Existenzgründerzentrums befinden.

Eine vergleichbare Umnutzung eines Raumes dieser Dimension findet sich im Kulturzentrum Korjaamo, Helsinki. (www.korjaamo.fi)

Die bisherige Nutzung als Diskothek wird aufgegeben. Mit den langjährigen Pächtern, zu denen eine vertrauensvolle Geschäftsbeziehung besteht, wurde vereinbart, dass sie mit Ende der Nutzung des 1. OG / Zoomclub als Veranstaltungsort regelmäßig in den verbleibenden drei Veranstaltungsräumen im EG veranstalten können.

Erster Schritt zur Nutzung des Kellergeschosses

Das Gebäude ist komplett unterkellert mit Innenmaßen von etwas über 2200 qm. Die mehr als 50 Kellerräume sind vorwiegend von Mittelgängen aus zu den Außenwänden hin orientiert und haben in der Mehrzahl Außenfenster über Lichtschächten. Die Raumhöhe beträgt 2,80 m. Im Keller befinden sich Versorgungszentralen für Wasser, Elektrik, Heizung und für die Lüftung der großen Halle. Prinzipiell wären mehr als zwei Dutzend Räume ideal geeignet als Werkstätten oder Übungsräume.

Auch wenn nach der Sanierung ausschließlich eine Nutzung zu Lagerzwecken möglich sein wird, ist dies doch ein erster positiver Schritt. Erstens ermöglicht es einen effektiveren Betrieb der Veranstaltungsbereiche durch neue Lagerkapazitäten,

zweitens wird die Lagervermietung einen kleinen Beitrag zur Gesamtfinanzierung in Zukunft darstellen.

Längerfristig wäre eine echte Nutzung des Kellers für Werkstätten und Band-Übungsräume eine logische Entwicklung. Für die Sanierungsphase wird lediglich darauf geachtet, derartige Zukunftspläne nicht zu verbauen.

3.2. DIE VERANSTALTUNGSORTE IM KULTURZENTRUM Z-BAU

Selbst bei dem beabsichtigten Ausbau von „nur“ 3 Veranstaltungsorten (von ursprünglich 5 geplanten bzw. möglichen) wird der Z-Bau eine idealtypische Kombination für ein Kulturzentrum von überregionaler Bedeutung erhalten.

Das Veranstaltungsangebot wird aufbauen auf dem bisherigen Mix mit graduellen Änderungen und inhaltlichen Ausweitungen. Grundsätzlich sollte keine kulturelle Ausdrucksform ausgeschlossen sein. Jeder Veranstaltungsort sollte in Ausstattung, Atmosphäre und Multifunktionalität so angelegt sein, dass prinzipiell nichts unmöglich ist. Schwerpunkt werden aber Angebote sein, die Alternativen zum sonstigen Kulturangebot und –verständnis darstellen.

Künftige kulturelle Angebote sollen nach folgenden veränderten Gewichtungen im Z-Bau stattfinden :

- Mehr Konzerte möglich durch gezielte Werbung und größeres Angebot (neu: Galerie, Halle mit vergrößerter Platzkapazität). Weiterhin überwiegend Fremdveranstalter, welche sich einmieten. Wir werden mit unseren langjährigen Partnern weiterarbeiten, aber auch durch die bisherige Kapazitätsgrenze der Großen Halle bedingten abgebrochenen Partnerschaften reaktivieren. Bei entsprechenden Mitteln ist die Einstellung eines Bookers vor allem für Halle wichtig. Vorsichtiges Wirtschaften. – Förderung der Veranstaltungen für Nachwuchsbands der Region. Die gesamte Palette vom kleinen Indiekonzert im Roten Salon über ein mittelgroßes Konzert für 150 bis 200 Personen in der Galerie bis zum Abend mit großen Namen und mehreren Hundert Gästen in der Großen Halle ist möglich. Die Sparte Livemusik wird 35 - 40 % des Gesamtangebots ausmachen.
- Tanzveranstaltungen: Weniger als bisher im Gesamthaus durch die Umverlagerung der Zoomclub-Aktivitäten auf die verbleibenden Veranstaltungsorte im Haus. Keine gezielte Werbung, solange die Nachfrage gut ist, bestenfalls wieder bessere Konditionen für regelmäßige Angebote. Davon aber eine überschaubare Zahl, um nicht zu viel zu blockieren. Der Bereich Tanz/Party wird 35 - 40 % des Gesamtangebots ausmachen.
- Die Bildende Kunst bekommt einen höheren Stellenwert, wird aber in der Summe nicht mehr als 10% aller Veranstaltungen ausmachen. Sie muss finanziell gefördert werden und funktioniert am besten, wenn weitere Labels wie der „Kunstmarkt“ geschaffen werden. Möglicher Schwerpunkt, 1-2x jährlich: Fotografie. Des weiteren ist angestrebt die Zusammenarbeit mit AdbK und FOS Gestaltung, hier etwa Jahrespräsentationen. Einzelausstellungen werden die Ausnahme bleiben, evtl. wäre der Ateliengang im 1. OG denkbar. Die Galerie wird der Hauptveranstaltungsort für bildende Kunst, feste Zeiten für Ausstellungen (z.B. Anfang Dezember im Anschluss an Kunstmarkt, Sommerferien, Ostern, um die stillen Feiertage im November). Der Außenbereich und der vordere Garten sind als kleiner Kunstpark denkbar.

- Theater wird nicht mehr als 5% des Angebotes ausmachen. Eher die experimentellen Formen, die auch mit der Raumsituation arbeiten, als das klassische Bühnentheater, welches am ehesten in der großen Halle stattfinden kann. Das Haus ist offen für alle regionalen Aktivitäten und für Theaterangebote, die für die Schulen des Stadtteils geeignet sind.
- Der Bereich Wort: Kabarett ist in großer Halle gut vorstellbar, Lesungen in allen drei Orten, Diskussionsforen im Roten Salon. Wortveranstaltungen sollen deutlich aus-
geweitet werden, spielen im Gesamtangebot aber keine größere Rolle als Theater
oder bildende Kunst.
- Schulfeiern: Es hat sich gezeigt, dass es für die Schulen eine attraktive Möglichkeit darstellt, eine größeres Schulfest, eine Abiturfeier, in der großen Halle des Z-Bau stattfinden zu lassen. Durch unsere Erfahrungen in der Abwicklung lassen sich Probleme vermeiden, die an den Schulen selbst immer wieder auftreten.
- Weniger (türkische) Hochzeiten, aber immer noch möglich (gute Einnahmequelle)
- Weniger private Feiern, werden aber weiterhin stattfinden. Private Veranstaltungsarten sind nachrangig, d.h. öffentliche Veranstaltungen erhalten bei Konkurrenz den Vorzug.

NUTZUNG DES ROTEN SALONS

Veranstaltungsraum (100 qm) mit 2 Lagerräumen (zus. 30 qm)
Kleinster Veranstaltungsort, am nächsten zu den Ateliers und zur Einfahrt lokalisiert, lässt sich daher sehr gut eigenständig bewirtschaften und hat das Potenzial, ein Treffpunkt für die im Haus arbeitenden Kulturschaffenden tagsüber werden zu können, sobald deren Zahl und deren Kundschaft deutlich gewachsen ist. Lässt sich mit Galerie kombinieren. Idealer Veranstaltungsort für kleine Privatveranstaltungen, kleine Konzerte (von Rock bis Klassik – hat heute schon Piano und eigene Musikanlage), Wortveranstaltungen, kleine Tanzveranstaltungen. Für Kunst und Theater kaum geeignet. Regelmäßige Öffnung ist anzustreben.

AUSBAU UND NUTZUNG DER GALERIE

Veranstaltungsraum (240 qm) mit 3 Backstage- und Lagerräumen (zus. 55 qm)
Zur Zeit noch völliger Rohbau mit eingebauter Bühne. Nach Sanierung und Umbau räumliche Veränderung, die ein eigenständiges Bewirtschaften der Galerie ermöglicht: Eigenes Lager, Backstage, Thekenbereich. Zentralster Veranstaltungsraum in attraktiver Größe (200 Personen) für vielfältige Nutzungen, kombinierbar sowohl mit Roter Salon (2 „Areas“ in einer Veranstaltung) als auch Große Halle (Großes Foyer incl. Bar und Garderobe bei großen Konzerten und Theater- und Wortveranstaltungen in der in der Großen Halle). Für Konzerte und Tanzveranstaltungen mittlerer Größe besteht eine große Nachfrage, daher ist von einer sehr guten Auslastung auszugehen. Die Qualität des Raums ist jedoch entscheidend abhängig von seiner Ausstattung (Beleuchtung, Wandgestaltung). Hier ist nach der Sanierung einiges zu investieren. Mit der Zukunftsstiftung der Sparkasse Nürnberg wurde diesbezüglich bereits vor 2 Jahren Kontakt aufgenommen und vereinbart, dass nach der Sanierung eine Förderung der Ausgestaltung der Galerie beantragt werden kann. Grundeindruck des Raumes soll der einer Galerie sein – klare Wandgestaltung, optimale Beleuchtungskörper. Der Schwerpunkt Kunst soll sich hier als zentraler Ort im Kultur-

zentrum wiederfinden. Mindestens 4 bis 5 mal im Jahr soll über mehrere Tage der Ort der Präsentation von Kunst zur Verfügung stehen, terminlich angepasst an die Zeiten, die im restlichen Veranstaltungsgeschehen die schwierigeren sind.

NUTZUNG DER GROSSEN HALLE

Veranstaltungsraum (480 qm) mit Backstage- und Lagerräumen (zus. 120 qm)
Größter Entwicklungssprung ist die Steigerung der zugelassenen Besucherzahl von 435 auf 750 Personen, was die Chance erhöht, interessierte Veranstalter für den Saal zu gewinnen. Größte Stärken sind Lage, Form, Aussehen und Akustik des Saales. Größte Schwäche die fehlende Ausstattung und die technische Andienung von Bühne und Backstage. Mittelfristiges Ziel: Jährlich 15 Konzerte, 20 Tanzveranstaltungen, 5 Wort und Theaterveranstaltungen, 1 bis 2 Ausstellungen mit ca. 8 Tagen Dauer, 15 nichtöffentliche Feiern, 1 – 2 Märkte (= Belegung an ca. 120 Tagen incl. Auf-, Abbau, Proben). Längerfristig ist eine häufigere Auslastung denkbar, wenn in die technische Ausstattung investiert wird.

NUTZUNG DES KUNSTVEREINS (insg. ca. 360 qm)

Bislang: Veranstaltungsraum (140 qm) mit Küche, WCs und 2 Lagerräumen (zus. 90 qm) im EG und Backstage, Büro und Übernachtungsmöglichkeit (zus. 130 qm) im OG.

In der Bauplanung ist aus Kostengründen für die Flächen des Kunstvereins lediglich Lagernutzung vorgesehen. Deshalb ist für den Bereich keine andere Nutzungsplanung in Konzept und Kalkulation machbar. Sollte für den Kunstverein eine andere Lösung als der Verbleib an der jetzigen Stelle gefunden werden, könnten wir uns sehr wohl eine sinnvolle Nutzung an dieser Stelle vorstellen – z.B. „Artists in residence“ im 1. OG, im EG künstlerische Werkstatt mit Außenbereich oder Zuordnung zur Halle (Garderobe, Küche).

Zum Thema Verbleib des Kunstvereins

Die Notwendigkeit, aus Kostengründen die Flächen für Veranstaltungen unter eine Gesamtgröße von 1000 qm zu bringen, hat dazu geführt, den Veranstaltungsraum des Kunstvereins nicht mehr in die Planungen mit einzubeziehen. Mögliche Alternativen Für den Kunstverein nach dem Umbau:

1. Eigener Ort an anderer Stelle in der Stadt
2. Abtrennung im Haus, räumlich wie organisatorisch, könnte dazu führen, dass der Kunstverein unabhängig von der Begrenzung auf 1000 qm Gesamtveranstaltungsfläche genutzt werden kann.
3. Nur noch als Vereinslokal nutzbar, ohne Veranstaltungen, welche dann unter Regie der GmbH an den drei ausgebauten Veranstaltungsorten stattfinden müssten.

Der GmbH ist bewusst, dass der Kunstverein stark daran interessiert ist, an seinem bisherigen Ort seine Angebote machen zu können. Für die Weiterexistenz des Vereins ist eine Eigenständigkeit auch bei seiner Binnenstruktur die sinnvollste Lösung. Allerdings hat die Erfahrung der letzten Jahre gezeigt, dass es dem Kunstverein äußerst schwer fällt, sich als Teil des Kulturzentrums wahrzunehmen und für seine Aktivitäten die Verantwortung über die von ihm genutzte Fläche hinaus zu übernehmen. Viele Veranstalter in der großen Halle sahen sich durch Lautstärke und Publikum im Foyer bei der Abwicklung ihrer eigenen Veranstaltung massiv gestört. Gleichzeitig weigerte sich der Kunstverein, sich an den durch ihn mitverursachten Kosten für Sicherheit und Reinigung zu beteiligen.

Sollte eine Weiterexistenz des Kunstvereins an seinem bisherigen Ort im Z-Bau das Ergebnis sein, müssten vertragliche Vereinbarungen, die bindend sind, für das künftige Nachbarschaftsverhältnis getroffen werden, die Zugangssituation zum Kunstverein neu geplant werden und ein Nutzungsvertrag zwischen Kunstverein und Stadt Nürnberg getroffen werden, die das Risiko für die GmbH wegfallen lässt, für einen Bereich des Z-Baus verantwortlich zu sein, zu dem sie keinen Zugang hat und ihr Hausrecht nicht durchsetzen kann.

4. FINANZIERUNG DES LAUFENDEN BETRIEBES WÄHREND DER BAUMASSNAHMEN UND DANACH

Ausgestaltung und Ausstattung der Räume und kulturelle Angebote sind nicht Teil der veranschlagten Baukosten und müssen anderweitig finanziert werden. Die Z-Bau GmbH ist jedoch durch ihre langjährige Erfahrung beim Betrieb des Gebäudes der Überzeugung, dass der Großteil der hierfür benötigten Mittel durch Vermietung von Arbeits- und Veranstaltungsräumen erwirtschaftet werden kann. Bei Herstellung der kompletten Nutzbarkeit des Gebäudes dürfte der städtische Finanzierungsanteil nicht wesentlich höher liegen als der derzeitige Zuschuss von 82.000 €, wenn auf die Durchführung von eigenen höherwertigen Veranstaltungen verzichtet werden soll. Nachteilig bei der heutigen strukturellen Unterfinanzierung des Projektes ist, dass ein eigenständiges Veranstaltungsprofil so nicht möglich ist. Um jedoch auch aktiv kulturelle Angebote machen zu können und nicht ausschließlich auf der Vermietebene mit Veranstaltern verhandeln zu müssen, kalkulieren wir mit einer Erhöhung des Jahreszuschusses auf 160.000 €. Dies ist für den betriebsfähigen Zustand nach der Sanierung wünschenswert, für die Phase der Bauzeit ist allerdings eine Erhöhung auf 100.000 € überlebensnotwendig. Der bereits seit Januar 2008 reduzierte Veranstaltungsbetrieb wird sich während der Bauzeit für eineinhalb bis zwei Jahre weiter einschränken mit der Folge wegbrechender Einnahmequellen.

Finanzplan bis 2014

Die Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben des Kulturzentrums beginnen mit den tatsächlichen Zahlen aus den Jahren 2007 und 2008. Bei den Planzahlen ab 2009 wird die aktuelle Konzeption, die zusammen mit Hochbauamt und Architekturbüro entwickelt wurde, zugrunde gelegt. Nach dieser beginnen die Bauarbeiten ab Sommer 2009. Erster Schritt ist dabei die Schadstoffsanierung des Kellers und des Dachbodens. Die Sanierung des Kellers kann noch vor Erstellung der Detailplanung durch das Architekturbüro erfolgen, also im Grunde direkt nach einem erfolgtem positiven Beschluss im Kulturausschuss. Mit dem eigentlichen Baubeginn kann dann ab Herbst 2009 gerechnet werden.

Bei der Planung wurde davon ausgegangen, dass die Räume an Kunstverein und Zoomclub bis Juni 2009 vermietet werden. Der Umbau erfolgt in Bauabschnitten, so dass immer Teilbereiche genutzt werden können. Dabei ist zu beachten, dass erst nach kompletter Fertigstellung des einen Bereichs, ein neuer Bauabschnitt begonnen werden kann. Nur so ist es möglich, Nutzungen, die während der Bauzeit umgesiedelt werden müssen, auch im Haus halten zu können. Die Sanierung dauert nach dieser Planung insgesamt bis Ende 2010. Aufgrund der zu erwartenden Einnahmeverluste während der Bauzeit ist eine Erhöhung des städtischen Zuschusses um 20 000 Euro eingerechnet. Nach dem Umbau werden mit den dauerhaften Vermietungen deutlich höhere Einnahmen erzielt werden. Sie stellen dann eine wichtige Basis dar für den sicheren langfristigen Betrieb des Zentrums.

Ab 2011 soll dann der Eigenveranstaltungsbetrieb neu aufgebaut werden. Der städtische Zuschuss erreicht eine Höhe, mit der ein höherwertiges Angebot erzielt werden kann. Nur dann kann auch die Mitarbeiterzahl im Bereich Booking/Programm, sowie im Bereich der Betreuung der zusätzlichen Kreativunternehmer moderat erhöht werden. Der Wegfall des Projektes „Kultur überwindet Grenzen“ führt vorübergehend zu einem negativen Ergebnis. Es ist jedoch zu hoffen, dass alternative Projekte oder Nachfolgelösungen zustande kommen. Durch die kontinuierliche Entwicklung des Veranstaltungsbetriebes und der dann vorhandenen Rücklagen wird aber auch ein einmaliger Verlust auszugleichen sein. Die Einnahmen aus den Eigenveranstaltungen wurden sehr vorsichtig kalkuliert.

Der Z-Bau hat sich innerhalb von wenigen Jahren zu einem lebendigen und gut besuchten Kulturzentrum durch die Initiative vieler Menschen entwickelt. Seit Anfang 2008 sind jedoch viele Aktivitäten der GmbH zurückgeschraubt in Erwartung der Umbauphase. Mit den beteiligten Dienststellen und einem Architekturbüro wurde im vergangenen Jahr kreativ ein Konzept entwickelt, dass unter reduzierten Ausbaubedingungen trotzdem ein funktionsfähiges Gebäude ergeben soll.

Wir haben in den vergangenen Jahren 10 vergleichbare Kulturzentren in 7 europäischen Ländern besucht, um deren Konzepte mit unserem zu vergleichen und von deren Erfahrungen zu lernen. Wir glauben, dass unser Nutzungskonzept eine langfristige und positive Entwicklung für den Ort darstellt und bitten um eine Zustimmung.

Nürnberg, den 20. Februar 2009
Stephan Grosse-Grollmann
Willi Reichel

Anlagen

Kalkulation bis 2014 auf Basis der Sanierungspläne inkl. Eigenveranstaltungsbetrieb
Stellungnahme zum Thema Zukunft des Kunstvereins

Kulturzentrum Z-Bau

Einnahmen und Ausgabenplanung des Kulturzentrums Z-Bau bis 2014

Einnahmen	2007 (Ist)	2008 (Ist)	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Einnahmen aus kurzfristiger Vermietung für Veranstaltungen	29.858	28.654	30.000	20.000	30.000	35.000	37.500	40.000
Ateliervermietungen inkl. pauschaler NK	32.515	27.737	32.000	38.000	55.000	70.000	70.000	72.000
Vermietung an Kunstverein inkl. pauschaler NK bis 6/2009, ab 2011 Vermietung von Lagerflächen im Keller	8.573	8.848	4.000	0	14.000	15.000	15.000	15.000
Vermietung ZOOMClub inkl. pauschaler NK, ab 2010 kurzfristige Nutzungen in Halle/Galerie	20.550	25.859	13.000	9.000	9.000	10.000	10.000	10.000
Zuschuss der Stadt Nürnberg	80.300	81.000	82.000	100.000	160.000	160.000	160.000	160.000
Einnahmen aus Eigenveranstaltungen	51.468	10.425	5.000	5.000	80.000	100.000	120.000	130.000
Projekteinnahmen Musikwerkstatt, ab 2009 „Kultur überwindet Grenzen“	7.079	51.231	55.000	55.000	55.000	0	0	0
Einnahmen aus Getränkeverkauf, ab 2008	105.241	12.288	15.000	12.500	25.000	30.000	35.000	37.000
Gastropachterträge	214	1.935	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Gesamteinnahmen	335.798	247.977	238.000	241.500	430.000	422.000	449.500	466.000

Ausgaben	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Personalkosten	123.869	87.853	100.000	100.000	150.000	160.000	165.000	170.000
N-ERGIE (Gas, Wasser, Strom)	36.213	50.266	45.000	45.000	50.000	55.000	60.000	60.000
Veranstaltungsbezogene Kosten	100.337	20.474	10.000	10.000	140.000	150.000	155.000	160.000
Instandhaltung, Wartung, Reparaturen, Baumaßnahmen	18.015	12.923	13.000	18.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Allgemeine Verwaltungskosten	12.874	11.016	10.000	10.000	11.000	11.000	12.000	12.000
Gebühren, Abgaben, Versicherungen	14.133	11.995	12.000	12.000	13.000	13.000	13.500	14.000
Abschreibungen	26.540	24.618	24.000	24.000	24.000	25.000	20.000	20.000
Wareneinkauf Gastro	38.522	2.669	0	0	0	0	0	0
Sonstige Kosten und Aufwendungen	2.519	6.950	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Gesamte Ausgaben	373.022	228.764	226.000	231.000	410.000	436.000	447.500	458.000
Ergebnis (+/-)	-37.224	19.213	12.000	10.500	20.000	-14.000	2.000	8.000



HINTERE CRAMERGASSE 12 E.V.
FRANKENSTRASSE 200 90461 NUERNBERG
Fehler! Hyperlink-Referenz ungültig. 0911-4508728

Stellungnahme des Kunstvereins für den Kulturausschuss

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Kunstverein bietet nunmehr seit 8 Jahren im Z-Bau ein vielseitiges kulturelles Programm. Vorrangig sind dabei geringe Eintritts- und Getränkepreise, um vor allem jungen Menschen eine lokale Alternative zu bieten. Die Konzerte, Discoververanstaltungen und offenen Abende sind ein wichtiger Treffpunkt für Jugendliche aller Couleur.

Mit mehr als 120 Veranstaltungen und 10.000 Gästen pro Jahr ist der Kunstverein somit ein fester Bestandteil der Nürnberger Jugendkultur. Generationsübergreifend leisten 20 aktive vor allem junge Mitglieder unentgeltlich über 7000 Arbeitsstunden pro Jahr (= 4 Vollzeitstellen). Der Kunstverein finanziert sich selbst aus dem Verkauf von Getränken und ist zudem in der Lage pro Jahr über 11.000,- € Miete an die Z-Bau GmbH abzuführen. Der Verein erhält dabei keine nennenswerten städtischen Zuschüsse.

Durch den Ihnen zur Entscheidung vorgelegten Antrag über die weitere Nutzung des Z-Bau's muss der Kunstverein ab Juli 2009 seine Jugendarbeit einstellen. Alternative Vereinsräume wurden uns bisher von Seiten der Stadt nicht angeboten. Damit würde ein wichtiger Bestandteil der Nürnberger Jugendkultur in Zeiten des zunehmenden Rechtsextremismus begraben werden.

Darüber hinaus besteht seit Jahren auch für andere alternative Gruppen ein Bedarf an Räumlichkeiten. In Zusammenarbeit mit dem Jugendamt könnte dabei ein Alternatives Zentrum statt eines „kommerziellen“ Kulturzentrums entstehen.

Daher fordern wir:

- 1.) die Erhaltung des Kunstvereins in seiner Struktur und an seinem jetzigen Ort
- 2.) die Neubewertung des Nutzungskonzeptes des Z-Baus, um alle verfügbaren Räume für alternative Kultur zu nutzen
- 3.) die Aufnahme der Räume des Kunstvereins in den Sanierungsplan des Z-Baus als Veranstaltungsort
- 4.) eine angemessene und realistische Priorisierung der Räume des Kunstvereins bei der Verteilung der verfügbaren Mittel
- 5.) einen eigenen Mietvertrag mit der Stadt Nürnberg
- 6.) die Anerkennung der langjährigen Verdienste des Kunstvereins für die Nürnberger Jugendkultur - auch bei der Stadt Nürnberg

Nürnberg, 08.01.2009

Pavel Cordea

Vorstandsvorsitzender

Alexander Miletic

Vorstand