

## Z-Bau, Frankenstr. 200

### Historie der Varianten zur Planung und Kostenberechnung

- I. Zur Umsetzung der Baugenehmigungsaufgaben aus der Baugenehmigung von 2001 für den Z-Bau (Antragsteller Z-Bau GmbH), lag im Sept. 2008 eine Kostenschätzung des Hochbauamtes in Höhe von **3,6 Mio. €** vor.

Eine Arbeitsgruppe unter der Moderation von BgA 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 und die Auslagerung des Kunstvereins und die Umnutzung der freigewordenen Flächen zu Lagerräumen.

Eine Reduzierung auf 1,8 Mio. € brutto Gesamtkosten konnte trotzdem nicht erzielt werden, die Kostenberechnung belief sich im Nov. 2008 für die reduzierte Nutzung auf **2,6 Mio. €** brutto.

Am 20.03.2009 hat der Kulturausschuss dieses reduzierte Nutzungskonzept für 2,6 Mio. beschlossen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, im Rahmen einer Mediation Lösungen zu finden, um die beiden Nutzer Kunstverein und Z-Bau GmbH im Z-Bau zu belassen.

Damit wurde das reduzierte Nutzungskonzept wieder erweitert, aus den einfachen Lagerflächen im EG (ehemals Kunstverein) wurden wieder Aufenthaltsräume die eine Lüftungsanlage benötigen.

Zwischen März 2009 und Februar 2010 fand der Mediationsprozess zwischen dem KV und der Z-Bau GmbH unter der Leitung von Dr. Schmidt statt.

KuF wurden im Juli 2009 für das Projekt Z-Bau EU-Fördermittel in Aussicht gestellt, die einen Zuschuss in Höhe von 60 % der förderfähigen Kosten (nicht der Gesamtkosten) in Aussicht stellten.

Daraufhin wurden kurzfristig 4 Mio. € über das Kulturreferat in den MIP eingestellt und das Hochbauamt im Juli 2009 aufgefordert, auf der Grundlage des Kulturausschussbeschlusses (Verbleib des Kunstvereins im Z-Bau) die Planung und Kostenberechnung zu überarbeiten, damit im Dezember 2009 der Antrag für die in Aussicht gestellten Fördermittel bei der Regierung von Mittelfranken eingereicht werden kann. Dieser Termin konnte aufgrund des laufenden Mediationsprozesses und der damit fehlenden Nutzungsvorgaben nicht eingehalten werden.

Im März 2010 sollte mündlich über das Mediationsergebnis im Kulturausschuss berichtet werden, dies wurde auf den Kulturausschuss im April 2010 vertagt.

### Folgende Konflikte bestehen:

Das Ergebnis der 3. Planungsvariante ergibt eine Kostenberechnung von 4,86 Mio. € brutto. Im MIP stehen nur 4 Mio. € zur Verfügung.

Es besteht ein Widerspruch zwischen den Wünschen des Fördergebers und dem Ergebnis des Mediationsprozesses.

Der Fördergeber erwartet ein nach objektiven Kriterien geplantes Kulturzentrum, dass in weiteren zukünftigen Bauabschnitten sukzessive fertiggestellt werden soll und dessen Nutzung nicht gewinnorientiert ist.

### Gesamtbetrachtung des Projektes Z-Bau

H wurde gebeten eine Prognose zu den mittelfristig notwendigen Kosten abzugeben, da aufgrund von Alter und Zustand des Gebäudes eine Sanierung mittelfristig unvermeidbar wird. Zur Ermittlung der Gesamtkosten für eine Sanierung wurde von einem unteren Standard ausgegangen, ein konkretes Nutzungskonzept für die von der Regierung angedachten weiteren Bauabschnitte liegt nicht vor.

Für die Ermittlung der Gesamtkosten wurden Vergleichszahlen aus dem BKI Baukosten 2008 Teil 1 und H-interne Vergleichszahlen herangezogen.

Die spezifischen Baukosten für den Bruttorauminhalt liegen hierfür zwischen 325.- €/m<sup>3</sup> und 455.- € pro m<sup>3</sup>, damit variieren die Gesamtkosten für ein Gebäude für kulturelle und musische Zwecke **zwischen 11,7 Mio. und 16,4 Mio. EUR.**

### Aufteilung der Gesamtkosten auf die Bauabschnitte 1 und 2ff

Bauabschnitt	Kosten	Inhalt
1. BA	4,86 Mio. EUR Kostenberechnung vom 11.02.2010	<b>Inhalt der Baumaßnahme:</b> Erfüllung der Auflagen aus dem neu zu stellenden Bauantrag mit angepasster Nutzung, Umsetzung der Brandschutzaufgaben, Erneuerung der Elektro-, Heizungs- und Trinkwasserinstallation, der Entwässerung, Einbau Lüftungsanlage für Kunstverein, roter Salon und Galerie als Wechselnutzung, Schadstoffsanierung der Kellerräume, Betonsanierung der Decken, Parkplätze Außenbereich, Abtrennungen Außenbereich zwischen AG Z-Bau und Kunstverein, WC-Sanierung <b>Nutzungen:</b> KG - nur Lagernutzung und Technikräume EG - 3 Versammlungsstätten und Kunstverein räumlich getrennt, sowie Ateliernutzung 1.OG – Atelier- u. Büronutzung DG - keine Nutzung

Weitere BA	zwischen 6,8 Mio. bis 11,6 Mio. EUR  Abhängig von Nutzungsanforderungen	<b>Inhalte der weiteren Baumaßnahmen:</b> Sanierung Dachstuhl- und Dachdeckung, Dachentwässerung erneuern (Schadstoffsanierung), Fenstererneuerung, Heizzentrale aus dem Container in das Gebäude integrieren, Lüftungsanlage großer Saal erneuern, Neue Medien und angemessene Elektroinstallation, höherwertige Nutzung im KG, d.h. Abdichtung Kelleraußenwände, Fluchtweg aus KG, Boden- und Wandsanierungen im gesamten Z-Bau, Außenbereiche gestalten, Anforderungen der ENEC 2009 <b>Nutzungen:</b> es existieren noch keine Vorgaben für ein endgültiges zukünftiges Nutzungskonzept! Angenommene Nutzungen: KG - Technik- und Übungsräume EG - 3 Versammlungsstätten und Kunstverein 1. OG – Atelier- u. Büronutzung DG - keine Nutzung
------------	---	---

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Unterhaltskosten für das Gesamtgebäude, durch die notwendigen Wartungen, die an der eingebauten Haustechnik, der Brandmeldeanlage, den Brandschutztüren, des Trinkwassernetzes, der RWA und den drei Lüftungsanlagen regelmäßig durchgeführt werden müssen, erheblich erhöhen.

II. KuF z.w.V.

Nürnberg, 24.03.2010  
Hochbauamt

(4256)