

Sanierung des Loni-Übler-Hauses

hier: Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 18. Februar 2019

Die SPD-Stadtratsfraktion hat mit Schreiben vom 18. Februar 2019 beantragt, dass die Verwaltung für das Loni-Übler-Haus ein Sanierungs- und Raumkonzept erarbeitet, das den veränderten Bedürfnissen vor Ort Rechnung trägt.

Referat IV stellt im Folgenden die Überlegungen vor, die KUF-intern bereits seit einiger Zeit angestellt werden und in mehreren Gesprächen mit dem Hochbauamt prinzipiell abgestimmt sind.

Auf Basis dieser Überlegungen ist im September 2019 eine Bedarfsanmeldung für eine Generalsanierung als Bauinvestitionsmaßnahme für das BIC-Verfahren erfolgt. Zur Berücksichtigung des Bedarfs und zu möglichen Zeitläufen der Maßnahme sind aktuell keine belastbaren Aussagen möglich.

Ausgangslage

Das frühere Jugendwohnheim ist seit 1980 als Kulturladen des Amtes für Kultur und Freizeit in Betrieb. Nach diesen nun fast 40 Jahren kam es der letzten Zeit nahezu jährlich zu größeren Instandhaltungsmaßnahmen.

Gleichzeitig hat sich in den letzten Jahren die konzeptionelle Ausrichtung des Kulturladens zunehmend weiterentwickelt. Zu den bewährten Programmbausteinen wie den Reihen „Folk Club“ und Frauenkabarett, der umfangreichen Zusammenarbeit mit Schulen im Rahmen von „Schule ohne Rassismus“, einer Vielzahl von Kursen und Gruppen wurden die interkulturelle Arbeit in Zusammenarbeit mit weiteren Communities und neuen Zielgruppen, der Ausstellungsbereich mit Einbindung von Akteuren der „freien Szene“ und die Öffnung in den Stadtteil hinein weiterentwickelt. Dabei wurde deutlich, dass die Räumlichkeiten nicht mehr dem aktuellen Bedarf wie auch den Wünschen der Nutzerinnen und Nutzer entsprechen.

Diesen Anforderungen versuchte KUF in der vergangenen Zeit durch zahlreiche kleinere Baumaßnahmen mit eigenen Budgetmitteln nachzukommen. Die jährlichen Maßnahmen und Reparaturen aus dem sogenannten kleinen Bau-Unterhalt können sich aber nur mit den dringenden Anlässen, nicht aber mit einem baulichen Gesamtkonzept befassen.

Bisherige Baumaßnahmen und konzeptionelle Entwicklungen

Neben zahlreichen **Instandhaltungsmaßnahmen** im Innen- und Außenbereich wurde zunächst die Veranstaltungstechnik auf den neuesten Stand gebracht. Die **Erneuerung von Ton- & Beleuchtungstechnik** sowie die Installation des Beamers im Großen Saal dient nicht nur der Vielzahl an Gastspielen, sondern kommt auch neuen Projekten wie dem Projekt „Theater International“ zugute – einer Gruppe von Menschen mit und ohne Fluchtgeschichte im Alter von 15 bis 60 Jahren. Ebenso konnten Tanzveranstaltungen und Festivals ins Leben gerufen werden.

Mit der Unterstützung des Kommunalen Energiemanagements war es möglich, die gesamte Innenbeleuchtung auf LED umzustellen und in diesem Zuge einen Ausstellungsbereich mit Galerielicht zu installieren. Seither können Präsentationen, Atelierbesuche und partizipative Ausstellungen in Zusammenarbeit mit Künstlerinnen und Künstlern bzw. der Akademie der Bildenden Künste im Innen- und Außenbereich des Kulturladens stattfinden.

Durch den Einbau einer schallgedämmten Tür zum Veranstaltungsraum ist eine stärkere Parallelnutzung des Erdgeschosses möglich, so dass kleinere Festivals und größere Veranstaltungen neben Gruppenangeboten grundsätzlich stattfinden können. Hierdurch war auch die Ansiedlung weiterer Gruppen und Vereine sowie der Ausbau der interkulturellen Arbeit im Kulturladen möglich.

Verschiedene Maßnahmen im Außenbereich ermöglichen weitere Nutzungen. So hatte die Installation eines öffentlichen WLANs von Beginn an nicht nur den Besuch jugendlicher Nutzer*innen zur Folge. Neue beleuchtete Schaukästen um das Gebäude herum informieren die Bewohnenden des Stadtteils über das Programm und nicht zuletzt sorgt die Außenbeleuchtung auch nachts für mehr Sicherheit. Aktuell werden die Verkehrsflächen im Außenareal wieder für Open-Air-Veranstaltungen gesichert.

All diese Veränderungen zielen auf eine verstärkte Öffnung des Kulturladens in den Stadtteil hinein und werden von neuen Angeboten flankiert. So sind beim **Loni-Sommerfest** mittlerweile über 40 Organisationen, Einrichtungen, Vereine und Gruppen involviert - was als Hausfest klein begann, ist zum richtigen Stadtteilstadtteil geworden. Seit der Gründung des **AK Rund um die MarthasträÙe** im Jahr 2018 in Zusammenarbeit mit der Lebenshilfe, dem Mehrgenerationenhaus MarthasträÙe und partiell dem Seniorennetzwerk finden jährliche Veranstaltungen für alle Generationen statt. Im Jahr 2020 ist ein **Nachbarschaftstag mit** Stadtteilpicknick, Tauschformaten und Aktionen für Heranwachsende geplant.

Darüber hinaus wird fünf Mal im Jahr der Stadtteil zu speziellen Veranstaltungen ins Haus eingeladen. Beim stark frequentierten **Familienbrunch** lernen sich Familien kennen, Freundschaften entstehen, das Loni-Übler-Haus wird (neu) entdeckt. Viele besuchen danach weitere Veranstaltungen.

Im monatlichen „Talk im Loni“ besteht denn auch am Abend die Möglichkeit, Menschen aus dem Stadtteil und der Stadt kennen zu lernen und sich mit ihnen über relevante Themen auszutauschen.

Im Rahmen dieses Programms trafen sich im vergangenen Jahr knapp 30 Gruppen und Vereine im Loni-Übler-Haus, darüber hinaus fanden in der Einrichtung 2.185 Veranstaltungen mit 47.288 Besucherinnen und Besuchern statt – die Tendenz ist steigend.

Notwendigkeit einer Generalsanierung

Umso mehr wird aber auch deutlich, dass die bisherigen Maßnahmen nicht ausreichen. Daher sieht KUF die Notwendigkeit, den nächsten Schritt zu gehen, um die konsequente Weiterentwicklung des programmatischen Konzepts zu befördern.

Im September dieses Jahres wurde die Einrichtung deshalb zu einer Generalsanierung im BIC-Verfahren angemeldet, auch in der Hoffnung, dass weitere Faktoren das Vorhaben begünstigen könnten.

Hierzu gehören zum einen die regelmäßig wiederkehrende Möglichkeit der Förderung durch Städtebauprogramme des Bundes¹. Die Unterlagen für eine Teilnahme

¹ Vgl. 2018 „Nationale Projekte des Städtebaus“ des BMI ggf. bis zu 90%

müssen jedoch langfristig vorbereitet werden und bedürfen der vorhergehenden Anmeldung im BIC-Verfahren.

Die Einrichtung eines künftigen Fördergebiets „Oberer Wöhrder See“ mit Mitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm „Zukunft Stadtgrün“² befindet sich in unmittelbarer Umgebung der Einrichtung und könnte deren Öffnung in den öffentlichen Raum befördern. So werden die Außenanlagen in jedem Fall in das Städtebauförderungsprogramm „Zukunft Stadtgrün“ mit aufgenommen. Ob im Rahmen der Städtebauförderung auch Zuwendung zur Generalsanierung des Gebäudes möglich sind, wird geprüft. Die Regierung von Mittelfranken ist diesbezüglich vorinformiert.

Geplante Maßnahmen und daraus folgende Möglichkeiten

Neben notwendigen Reparaturen sowie energie- und schalltechnischen Maßnahmen sind im Folgenden die möglichen Konsequenzen aus einem erweiterten Raum- und damit Nutzungskonzept vorgestellt.

Sowohl die Fassade als auch das Dach der Einrichtung benötigen eine Abdichtung, zum Teil dringt Wasser ein und führt zu Schimmelbildung. Die Fenster entsprechen nicht mehr der notwendigen Schalldämmung, was besonders an der Gebäudeseite hin zum Wohngebiet zu akustischen Einschränkungen von Veranstaltungen führt. Die Geruchsbelästigung in den sanitären Anlagen ist erheblich. Die Verlegung der Elektrik entspricht – nach mehrfachen Umbauten des Gebäudes – nicht mehr der Raumaufteilung.

Hinzu kommen nach Ortsbegehungen Empfehlungen der Feuerwehr. Neben nicht vorhandenen Brandschutztüren im Erdgeschoss wird hier besonders der fehlende zweite bauliche Rettungsweg aus dem ersten und zweiten Obergeschoss benannt. Der Abriss des vormaligen zweiten Treppenhauses bereits in den 1980-er Jahren könnte somit eine eingeschränkte Nutzung der Obergeschosse zur Folge haben, wodurch zahlreiche Gruppen und Kurse ihre Teilnehmendenzahl extrem begrenzen müssten. Ein heutiges Brandschutzkonzept bei aktueller Auslastung des Hauses machte eine Außentreppe erforderlich.

Angesichts der aktuellen Nutzung des Kulturladens sind die Räume durch das hauptamtliche Personal kaum noch zu verwalten. Das veraltete Schließkonzept verhindert

² www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/ZukunftStadtgruen/zukunft_stadtgruen_node.html

den eigenständigen Zugang externer Akteure, zudem werden täglich 58 Rollläden manuell geöffnet und geschlossen, um die Einbruchssicherheit in der abgeschiedenen Lage an der Pegnitzau zu gewährleisten.

Ziel muss hier die **Möglichkeit eigenständiger Nutzung** und separater Zugänge für externe Gruppen, Vereine und Kurse sein, um die Öffnung des Hauses zu befördern, ohne das hauptamtliche pädagogische Personal zunehmend mit dem Hausbetrieb zu beschäftigen.

Um allen den Besuch zu ermöglichen, sind auch **Maßnahmen zur Barrierefreiheit** notwendig. In Zusammenarbeit mit dem Behindertenrat der Stadt Nürnberg sollte im Rahmen der Sanierung eine Verbesserung der Barrierefreiheit angestrebt werden. Dazu gehört insbesondere die Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum Gebäude, der die vorhandene Steigung im Gelände überwindet ohne die für Veranstaltungen und Gastronomie benötigte Freifläche zu sehr einzuschränken.

Im Zuge der Aufwertung des Außengeländes wäre ein Umgang mit der sanierungsbedürftigen Sandsteinmauer zu überdenken, deren Erhalt alle 20 Jahre bis zu 50.000 Euro benötigt.

Durch den Einbau von Bewegungsmeldern bei der Außenbeleuchtung könnte das Sicherheitsgefühl auch am Abend erhöht werden.

Das aktuelle Raumkonzept wie mangelnder Schallschutz verhindern aktuell die parallele Nutzung angrenzender Räume bzw. den Besuch der Gastronomie. Durchgangsräume im zweiten Obergeschoss und akustische Beeinträchtigung lassen eine erneute Erweiterung des Gruppen- und Kurskonzepts nicht zu. Bei Veranstaltungen im Saal ist ein direkter Zugang zur Gastronomie durch den Eingangsbereich nicht möglich, da dadurch die Veranstaltung gestört würde. Wie schon benannt begrenzt der mangelnde Schallschutz nach außen Veranstaltungen im Saal, da dieser Fenster zum angrenzenden Wohngebiet hat.

Wünschenswert wäre hier die **Möglichkeit einer vollständigen parallelen Auslastung** aller Räume inkl. der neu zu organisierenden Durchgangsräume im Obergeschoss und eine Drehung des gesamten Raumkonzepts im Erdgeschoss zugunsten

einer jederzeit zugänglichen Gastronomie sowie die Schalldämmung des Gebäudes hin zum Wohngebiet.

Der ehemalige Speiseraum des Jugendheims wird heute für eine Vielzahl an Veranstaltungen genutzt. In der anschließenden ehemaligen Systemküche ist die Veranstaltungstechnik untergebracht, um von hier aus die Veranstaltungen zu fahren. Diese bietet aber kaum Möglichkeiten, Ton- und Lichttechnik sauber und abschließbar zu verstauen, geschweige denn die Küche während Veranstaltungen überhaupt zu nutzen, da der Betrieb die Aufführungen stört.

Ein eigener abschließbarer **Funktionsraum für die Veranstaltungstechnik** würde das technische Equipment vor Verunreinigung und Beschädigung schützen und eine Nutzung der Küche auch während Veranstaltungen im Saal ermöglichen.

Nicht zuletzt verhindert das heutige Raumkonzept eine effiziente und lohnende Bewirtschaftung der **Gastronomie**. Die Gastronomie ist seit September diesen Jahres verpachtet. Das kleine Café ohne direkten Zugang zur Außenterrasse sowie weite Wege durch das gesamte Erdgeschoss zu Getränkelager und Küche lässt sich jedoch schwerlich wirtschaftlich betreiben. Nach den neuesten Auflagen ist eine Nutzung der Küche überhaupt nicht mehr für externe Bewirtungen gestattet, so lange sich das technische Equipment darin befindet. Dies hätte entweder eine Reduzierung der Besucher*innenzahlen der meist ausverkauften Veranstaltungen im Saal zur Folge, da dort dann die Technik untergebracht werden müsste oder aber den kompletten Verzicht auf die Bewirtung der Gäste mit Speisen.

Eine Drehung der Raumfunktionen im Erdgeschoß in Verbindung mit dem Umbau der Küche würde Wege verkürzen und einen gestatteten Betrieb der Küche sichern. Hinzu käme ein direkter Zugang von der Gastronomie zur Außenterrasse, der die Einrichtung eines Biergartens mit und ohne Verzehr ermöglichte.

Effekte einer Generalsanierung

Durch geplante und laufende Baumaßnahmen in Mögeldorf, Tullnau und an der Schmaußenbuckstraße³ werden - besonders durch den Seetor-City-Campus an der

³ Bebauungsplan-Begründung Bpl. Nr. 4370 „Ostendstraße, Unter Kap. I.4.I, S. 15, ca. 250 Wohneinheiten
Bebauungsplan-Begründung Bpl. Nr. 4642 „Langsee“, Kap. I.6.2. Grünordnung : ca. 92 Wohneinheiten. In Planung Eslarnerstrasse (35+90 Wohneinheiten) – noch nicht rechtsverbindlich

Ostendstraße - insgesamt ca. 477 Wohneinheiten zzgl. Infrastruktur neu gebaut. Damit ist in den kommenden Jahren ein erheblicher Zuwachs der Bevölkerung - vornehmlich von Familien - zu erwarten. Schon jetzt leben zahlreiche Kinder zwischen 6 und 14 Jahren in diesem Gebiet. Seit 2014 wurden mehrere Einrichtungen für diese Zielgruppen eröffnet.

Dieser Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil will der Kulturladen Loni-Übler-Haus als Stadtteilkulturzentrum mit seinen konzeptionellen Überlegungen begegnen und erweitert Angebote und Aufenthaltsqualität zum heutigen Standard zur Verfügung stellen.

Der Ausbau von Gruppenangeboten in eigenständiger Nutzung und eine verbesserte Nutzung der Räume durch externe Nutzer*innen und zivilgesellschaftliches Engagement könnte durch die Umgestaltung des Raum- und Sicherheitskonzepts ermöglicht werden.

In diesem Rahmen ist auch eine Erweiterung des interkulturellen Gruppenkonzepts geplant, um noch mehr Begegnungen zu stiften und in Projekten zu verstetigen. Ebenso ist eine Weiterentwicklung der Ausstellungsarbeit besonders hinsichtlich partizipativer Ausstellungen angedacht.

Veranstaltungen im Saal hätten nach einer Generalsanierung durch Technik und Lärmschutz für Theater, Konzerte und Diskursveranstaltungen erweiterte Möglichkeiten. Ein Schwerpunkt soll hierbei weiterhin in der interkulturellen Theaterarbeit liegen. Ebenso ist der Ausbau von Festivals angedacht, mit denen auch jüngere Zielgruppen angesprochen werden wie das diesjährige Festival „Three Cool Cats“ mit „Kunst, Party, Interaktion, Music, Subculture“⁴. Ebenso füllt die gut besuchte Disco für Menschen ab 40 eine Leerstelle im Angebot des Stadtgebiets.

Mit Veranstaltungen, Kursen und Ferienangeboten sind bereits heute zahlreiche Angebote für Familien und generationenübergreifende Kulturerlebnisse gegeben. Die verbesserte Zugänglichkeit des Kulturladens und eine erhöhte Attraktivität der Räumlichkeiten ohne Konsumzwang mit Bereitstellung der technischen Voraussetzungen (WLAN usw.) böte eine neue Aufenthaltsqualität und könnte neue Möglichkeiten der Begegnung für alle auch ohne Inanspruchnahme eines speziellen Programmangebots schaffen.

⁴ <https://www.threecoolcats-festival.de>

Der Umbau der Räume des Kinderbereichs würde die Erweiterung des Angebots zu Lernorten mit und ohne pädagogische Begleitung zum gemeinsamen peer-to-peer-Lernen oder digital unterstützter Wissensaneignung mit - bereits vorhandenen - Rechnern und WLAN.

Nicht zuletzt würde ein neues Schließkonzept und eine verbesserte Gastronomie erweiterte Öffnungszeiten ermöglichen. Geplante Open-Air Veranstaltungen im neuen Biergarten könnten darüber hinaus die weitere Öffnung des Hauses in den Stadtteil hinein unterstützen.

Die mögliche Verzahnung des Außengeländes mit Maßnahmen aus dem künftigen Fördergebiet Oberer Wöhrder See könnte zudem die Attraktivität der Einrichtung und des Außenareals weiter befördern.