



DER MAGISTRAT DER STADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 25. Februar 2019

Bericht des Magistrats Drucksachen Nr. 16-219/I/911 16-21

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Beschluss
Magistrat	18.02.2019		
Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung	26.03.2019		
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	01.04.2019		
Stadtverordnetenversammlung	08.04.2019		

**Betreff: Zukünftige Nutzung der ehemaligen Hans-Memling-Schule
(Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.04.2018
Drucks. 16-143/I/584 16-21)
- Vorlage des Magistrats vom 18.02.2019 - BERICHT -
Drucks. 16-219/I/911 16-21**

Anlagen: Variante 1
Variante 2
Variante 3
Grobkostenschätzung

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.04.2018, TOP 17, wurde der Magistrat aufgefordert, in einem schriftlichen Bericht mögliche Nutzungsszenarien zur zukünftigen Nutzung des Gebäudes der ehemaligen Hans-Memling-Schule für die bestehenden 3 Nutzungsszenarien zu unterbreiten.

Für die Voruntersuchung wurde das Architektenbüro Knapp-Kubitza Architekten aus Miltenberg und für die Erarbeitung des Brandschutzes das Büro WHN aus Seligenstadt in 2018 beauftragt.

Im Zuge der Voruntersuchungen wurden alle drei Konzepte in einem Grundriss dargelegt. Es fanden bereits Gespräche mit der Volkshochschule Seligenstadt für die Varianten V1 und V3 statt.

Weiter wurden die Konzeptgeber aller drei Varianten durch die Verwaltung eingeladen, um die Umsetzung der Planung, sowie den später erforderlichen Betrieb des Gebäudes zu besprechen. Die Gespräche mit den Konzeptgebern sind noch nicht abgeschlossen, weshalb der Punkt Kosten und kostenbeeinflussende Faktoren in allen Varianten vorläufig gleich sind. Bis zum Bauausschuss am 26.03.2019 liegen voraussichtlich die exakten Kosten inklusive Betriebs- und Unterhaltungskosten vor.

Zusammenfassend die Grundlagen der einzelnen Konzepte für die Voruntersuchung:

Konzeptgeber: Variante 1 - Freunde der Hans-Memling-Schule e.V.

Katja Teubner, Vorstand
Große Maingasse 10, 63500 Seligenstadt
Telefon 06182 828612, Mobil: 0173 / 69 99 635
E-Mail kt@freunde-hms.de, Website www.freunde-hms.de

1. Grundlagen

- 1.1.** In der Stadtverordnetenversammlung vom 23.04.2018 benannte Nutzung als „Variante 1 – Bildungs- und Kulturhaus Hans-Memling“
- 1.2.** Die detaillierte Nutzungsstudie der „Freunde der Hans-Memling-Schule Seligenstadt e. V.“ (Freunde der HMS) vom 07.02.2018 mit den darin enthaltenen Vorstellungen zur Wiederinbetriebnahme wurde der Voruntersuchung zugrunde gelegt. Zur besseren Vergleichbarkeit mit den beiden anderen Varianten wurde die finale „Stufe 4 – mit Nutzungsänderung und Umbauten“ abgebildet (das stufenweise Nutzungskonzept blieb dabei außer Betracht).
Der Verein nimmt in „bauordnungsrechtlicher Hinsicht“ eine Unterscheidung zwischen einer Nutzung für Bildung und für Kultur vor und geht davon aus, dass bei einer „schulaffinen Nutzung“ ein Betrieb ohne Nutzungsänderung erfolgen kann und erst bei einer darüber hinausgehenden „kulturellen Nutzung“ eine gesonderte/neue Genehmigung erforderlich ist.
Als Beispiele für die Konzeption als „Bildungs- und Kulturhaus Hans Memling“ wurden das „Theater Altes Hallenbad“ in Friedberg und das unter Denkmalschutz stehende Kulturhaus Wertheim benannt.
- 1.3.** Eine Besprechung der Voruntersuchungsergebnisse in Verbindung mit Raumnutzungen und möglichem Gebäudemanagement fand für diese Variante am Freitag, 15.02.2019 statt. Die Grundrisse sowie Raumlisten und ein Fragenkatalog wurde den Konzeptgebern bereits zur Vorbereitung auf die Besprechung zur Verfügung gestellt.

2. Vorstellungen des Konzeptgebers zur Nutzung als „Bildungs- und Kulturhaus Hans Memling“

2.1. Räume mit variabler Nutzung

Von den Freunde der HMS wurden im Rahmen der Nutzungsstudie verschiedene Vereine wie z. B.

Musikschule, AK Willkommen, Turngesellschaft 1895 e.V., Kunstforum Seligenstadt e.V., Schachfreunde Seligenstadt 05 e.V., Fotofreunde Seligenstadt, Sängerkor der Turngemeinde Seligenstadt e.V., Gesangsverein Germania 03, Seligenstädter Fastnachts-Freunde e.V., Pfarrgemeinde St. Marcellinus und Petrus zu einem Bedarf an Räumlichkeiten angefragt.

In den Grundrissvorschlägen der Nutzungsstudie und auch in der Voruntersuchung werden hierfür Räume mit „Variabler Nutzung“ vorgesehen.

2.2. Räume, für Veranstaltungen

In der Nutzungsstudie wird davon ausgegangen, dass ein Veranstaltungsraum von ca. 130 m², geeignet für etwa 100 Besucher in Reihenbestuhlung (vergleichbar mit dem Winterrefektorium im Kloster) durch Zusammenlegung ehemaliger Klassenräume als Vortrags- und Konzertraum, zur Verfügung steht. Dies wurde in der Voruntersuchung entsprechend übernommen.

Für die Ersteller der Studie kommen unter anderem Nutzungen für Vortrags- und Lehrveranstaltungen wie z.B. Workshops im Rahmen des Saxophonfestivals Seligenstadt, Vortragsreihen der Fotofreunde Seligenstadt, Schulungen unterschiedlichster Inhalte, beispielsweise in den Bereichen Gymnastik, Tanz, Entspannungstechniken, Gestaltung und Kreativität, Lesungen, Theater und Kleinkunst, Kabarett, Poetry Slam, Konzert, Vortrag sowie Unterhaltungsveranstaltungen jeder Art wie z.B. Bingo, Skatturnier u.v.a.m., in Betracht.

2.3. Räume für die VHS Seligenstadt

Die Raumnutzungen durch die VHS wurden ebenfalls abgefragt, in der Voruntersuchung mit aufgenommen und es hat bereits ein erstes Abstimmungsgespräch mit der VHS stattgefunden. Daraus resultierende Änderungswünsche wurden bereits im aktuellen Planstand aufgenommen.

2.4. Gastronomischer Bereich

Auch aus Sicht des Konzeptgebers bietet sich eine Nutzung von Teilen des Gebäudes als Cafeteria/Bistro/Biergarten/Weinstube mit Außenbewirtschaftung an. Die Freifläche soll die angedachte Außenbewirtschaftung und eine Ruhezone zum Verweilen aufnehmen. Der zentrale Eingang des Haupthauses wird barrierefrei ermöglicht. Die fußläufige Wegeverbindung zwischen Spielplatz/Bubenschulhof und Basilika-Hauptportal bleiben erhalten. Die Punkte wurden in der Voruntersuchung berücksichtigt und abgebildet.

2.5. Weitere mögliche Nutzungen

Als weitere Nutzungen sehen die Freunde der HMS kleinere und größere Räume mit guter Belichtung für Künstlerateliers zur Alleinnutzung und/oder Gemeinschaftsnutzung, auch Kinderbetreuung, Hausaufgabenbetreuung oder ähnliche Angebote könnten aus deren Sicht teilweise in den vorhandenen Räumen stattfinden.

Eine angedachte Öffnung des Dachraums zur Nutzung als Gasträume mit Nasszellen als Übernachtungsangebot oder einen Nutzung als Jugendherberge in Teilflächen des Gebäudes oder die angedachte Nutzung des Dachraum als Veranstaltungsraum wird in der Voruntersuchung als zu kostenintensiv und u. a. aus brandschutztechnischer

Sicht möglicherweise zu aufwendig eingestuft und daher in der aktuellen Plangrundlage in dieser und auch den anderen Varianten nicht abgebildet.

3. Kosten und kostenbeeinflussende Faktoren

3.1. Investitionskosten

Im Rahmen der Voruntersuchung wurde eine Grobkostenschätzung auf Grundlage der Bruttogrundfläche und dem statistischen Kostenkennwert (BKI) für vergleichbare Umbauobjekte erstellt. Hierbei wurde zunächst von einer Gesamtsanierung des Gebäudes inklusive der haus- und sicherheitstechnischen Anlagen, Außenanlagen, Ausstattung und Nebenkosten ausgegangen.

Nach Abstimmung mit den jeweiligen Konzeptgebern werden diese Kosten in Bezug auf die kostenrelevanten Unterschiede nochmals mittels „Zu- und Abschlägen“ konkretisiert. Hierbei werden u. a. die Themen Abbruch, Ausstattung, Sanitärbereiche, Gastrobereich und Außenanlage Einfluss auf die Gesamtkosten nehmen.

3.2. Betriebskosten

Für den Betrieb des Gebäudes ist es weiterhin erforderlich in einem der nächsten Schritte die Betriebskosten sowie die möglichen Mieteinnahmen zu erfassen und entsprechend gegenüberzustellen

Konzeptgeber: **Variante 2 – Bildungshaus Erasmus in der Hans-Memling-Schule**
Erasmus Offenbach gGmbH, Rolf Schmidt – Geschäftsführer
Dreieichring 24, 63067 Offenbach
Telefon 069 264988160, Mobil 0170 7353188
E-Mail rolf.schmidt@erasmus-offenbach.de, Website erasmus-offenbach.de

1. Grundlagen

- 1.1.** In der Stadtverordnetenversammlung vom 23.04.2018 benannte Nutzung als „Variante 2 – Mehrsprachige Grundschule mit angeschlossener Krippe und Kindergarten in freier Trägerschaft durch eine Erasmus-Schule“
- 1.2.** Durch Rolf Schmidt, Erasmus Offenbach gGmbH, wurden die Angaben zu Raumbedarf und Raumanforderungen im Schreiben vom 19.04.2018 und E-Mails vom 15.05. und 30.05.2018 schriftlich formuliert. Die Voruntersuchung sieht aktuell eine Krippengruppe, zwei Kindergartengruppen sowie eine einzügige Grundschule vor.
- 1.3.** Eine Besprechung der Voruntersuchungsergebnisse in Verbindung mit Raumnutzungen und möglichem Gebäudemanagement fand für diese Variante am Mittwoch, 13.02.2019, statt. Die Grundrisse sowie Raumlisten und ein Fragenkatalog wurden den Konzeptgebern zur Vorbereitung auf die Besprechung im Vorfeld zur Verfügung gestellt. Die Änderungswünsche werden aktuell eingearbeitet.

2. Vorstellungen des Konzeptgebers zur Nutzung als „Bildungshaus Erasmus in der Hans-Memling-Schule“

2.1. Allgemeines

Aus Sicht des Konzeptgebers ist das Gebäude für eine ganztägige Nutzung als Bildungshaus für Kinder vom ersten bis zum zehnten Lebensjahr in Krippe, Kindergarten und Grundschule geeignet. Das Konzept sieht fließende Übergänge von „Krabbelstube“, Kindergarten inklusive Vorschule in die Grundschule vor.

Die Unterbringung einer ausreichend dimensionierten Küche sowie die Herstellung einer Barrierefreiheit in den wesentlichen Nutzungsbereichen wird als möglich angesehen; das große Außengelände ist ein weiterer Vorteil der Liegenschaft.

Nach Formulierung der Erasmus Offenbach gGmbH sollen die Betreuungsplätze vorrangig für Seligenstädter Familien zur Verfügung gestellt werden. Die Gründung einer gGmbH könnte eine Grundlage für eine rechtliche Trennung von anderen Erasmus-Einrichtungen sein. Aus anderen Projekten ist dem Konzeptgeber bekannt, dass es Landes- und Bundeszuschüsse für aufwändige Umbauten gibt, die aktuell bei 90.000 € pro Gruppe liegen.

2.2. Raumbedarf Schule

Im Gebäude der Hans-Memling-Schule wäre eine ein-zügige Ganztagsgrundschule mit vier Jahrgangsstufen (1. bis 4. Klasse) unterzubringen, bei der von einer Klassenstärke von 25 Kindern ausgegangen wird. Die Ganztagschule deckt somit Schulplätze für bis zu 100 Schulkinder ab, die über ein Hortkonzept täglich bis 18:30 Uhr betreut werden. Es ist vorgesehen, dass die Schule nur 25 Tage im Jahr geschlossen ist (3 Wochen während der hessischen Sommerferien, die Tage zwischen Weihnachten und Neujahr, ggf. Brückentage sowie maximal fünf Konzepttage).

Es wird der Bedarf von vier großen Klassenräumen, zwei kleineren Räumen mit Mischnutzung als AG-, Betreuungs- und Essräume, Sanitärbereiche sowie einem Lehrerzimmer mit Arbeitsplätzen benannt, der in der Voruntersuchung abgebildet werden konnte.

2.3. Raumbedarf Kindertagesstätte

Die Erasmus Offenbach gGmbH sieht die Möglichkeit, neben der ein-zügigen Grundschule, auch eine dreigruppige, optional viergruppige, Kindertagesstätte mit möglichen, optionalen Betreuungszeiten von 7:30 Uhr bis 14:30 Uhr, 7:30 bis 16:30 oder 7:30 bis 18:30 Uhr, im Gebäude unterzubringen und hat hierzu konkrete Angaben zu Raumbedarf und Anforderungen gemacht.

Die Voruntersuchung bildet eine dreigruppige Kindertageseinrichtung (1 Krippen- und 2 Kindergartengruppen) mit insgesamt 1 x 12 Kinder im Alter von 1 – 3 Jahren und 2 x 25 Kinder = 62 Plätzen ab. Die Angaben zum Raumbedarf wurden hierbei weitestgehend erfüllt.

Neben großen Gruppenräumen, kleineren Nebenräumen, einem Krippen-Schlafraum und Garderoben werden auch die Sanitärbereiche, die im selben Geschoss, möglichst nahe den Gruppenräumen untergebracht sein sollen, in der Voruntersuchung dargestellt.

2.4. Raumbedarf Mischnutzung und Nebenräume

Für eine Mischnutzung, bei der die Räume überwiegend gemeinsam von allen Kindern und Mitarbeitern des Hauses genutzt werden können bzw. die den gemeinsamen Betrieb notwendig sind, sieht der Konzeptgeber einen Mehrzweckraum für Theater, Bewegung und Veranstaltungen, eine Bibliothek, einen Musikraum, einen Kunst- und Werkraum, einen Personalraum mit Personaltoiletten, kleinere Putzräume, einen Konferenzraum, Büro für Leitung und Verwaltung sowie Abstellräume vor.

Eine Küche mit Nebenräumen wie Lagerräume, Trockenlager, Spülbereich, Kochbereich, Vorbereitung etc., Umkleide, Personaltoilette „Küche“ mit WC und WB wird auf Grund des Ganztagsbetreuungsangebotes ebenfalls notwendig. Und je nach Anforderung als Koch- oder Aufwärmküche sind die betriebsrelevanten Faktoren wie Starkstromversorgung, Fettabscheider und ggf. Lüftungsanlage mit Abluft noch zu konkretisieren.

In der Einrichtung in Offenbach wird die Verpflegung aktuell im Rahmen der Ganztagsbetreuung als Teilcatering-Konzept ermöglicht – es erfolgt die Anlieferung eines Bio-Mittagsessens, aber auch die eigene Zubereitung des Frühstücks- oder dem Nachmittags-Snack ist in der Küche möglich.

2.5. Außengelände

Für den Außenbereich werden vom Konzeptgeber ebenfalls detaillierte Anforderungen/Wünsche formuliert. So sollte z. B. aus Sicherheitsgründen ein unbemerktes Verlassen des Schulgeländes von Kindern verhindert werden. Bereiche für U3 sollten etwas geschützt und abgetrennt liegen und für die Schulkinder wird ausreichender Bewegungsraum benötigt. Eine Einfriedung des Außengeländes ist eigentlich erforderlich – aufgrund der sensiblen historischen Lage neben Basilika und Kloster ist sich die Erasmus Offenbach gGmbH aber bewusst, dass eine Einfriedung von Bereichen für Kinder nur in enger Abstimmung mit den Ämtern, der Kirchengemeinde und dem Denkmalschutz erfolgen kann.

Bei der Nutzung als Bildungshaus sollte aber dennoch ein Bereich für mögliche „öffentliche Veranstaltungen“ freigehalten werden. Auch die Wegeführung für Kirchgänger und Besucher muss erhalten bleiben.

Für den Bedarf der Krippen-, Kindergarten- und Schulkinder werden konkrete Spielgeräte und -flächen, u. a. Sandkasten, kleine Rutsche und altersgemäße Spielgeräte, Bewegungsflächen, Schaukeln und Klettergerüste idealerweise mit großen Sandfläche als Fallschutz und Spielbereiche benannt. Auch eine Fläche für Ballspiele wird optional als sinnvoll gesehen. Für die Schulkinder wird davon ausgegangen, dass Spielgelegenheiten am Mainufer unter Aufsicht mitgenutzt werden können.

In der Voruntersuchung werden die in dieser Variante benannten Bereich bereits vorgesehen. Eine detaillierte Betrachtung, auch was die erforderliche Fläche sowie das Unterbringen der gewünschten Geräte und Spiel- und Bewegungsflächen betrifft, sollte in einem der nächsten Schritte erfolgen.

2.6. Weitere mögliche Nutzungen

Als weitere Nutzung sieht die Erasmus Offenbach gGmbH auch die Möglichkeit, dass z. B. die Küche mit angrenzendem Klassenraum und Essbereich abends und/oder am Wochenende auch für „Externe“ nutzbar sein könnte. Fragen bezüglich Gebäudemanagement (z. B. Hygiene Küchenbereich, Sicherheit in Verbindung eventuellen Anforderungen des organisatorischen Brandschutzes, Reinigung usw.) werden im o. g. noch ausstehenden Termin geklärt werden können.

3. Kosten und kostenbeeinflussende Faktoren

3.1. Investitionskosten

Im Rahmen der Voruntersuchung wurde eine Grobkostenschätzung auf Grundlage der Bruttogrundfläche und dem statistischen Kostenkennwert (BKI) für vergleichbare Umbauobjekte erstellt. Hierbei wurde zunächst von einer Gesamtsanierung des Gebäudes inklusive der haus- und sicherheitstechnischen Anlagen, Außenanlagen, Ausstattung und Nebenkosten ausgegangen.

Nach Abstimmung mit den jeweiligen Konzeptgebern werden diese Kosten in Bezug auf die kostenrelevanten Unterschiede nochmals mittels „Zu- und Abschlägen“ konkretisiert. Hierbei werden u. a. die Themen Abbruch, Ausstattung, Sanitärbereiche, Gastrobereich und Außenanlage Einfluss auf die Gesamtkosten nehmen.

3.2. Betriebskosten

Für den Betrieb des Gebäudes ist es weiterhin erforderlich in einem der nächsten Schritte die Betriebskosten sowie die möglichen Mieteinnahmen zu erfassen und entsprechend gegenüberzustellen

Konzeptgeber: **Variante 3 – Gemischtes Bildungs- und Kulturkonzept**
SPD-Ortsverein Seligenstadt, Dr. Reiner G. Stoll – Vorsitzender
Kaiser Karl Str. 2, 63500 Seligenstadt, Telefon 06182 3489
E-Mail: Reiner.Stoll@spd-seligenstadt.de, Website www.spd-seligenstadt.de

1. Grundlagen

1.1. In der Stadtverordnetenversammlung vom 23.04.2018 benannte Nutzung als „Variante 3 – Gemischtes Bildungs- und Kulturkonzeptes“, mit den Nutzungseinheiten Krippe und Kindergarten, Gastronomischer Bereich, Schulungs- und Büroräume der VHS Seligenstadt sowie Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Kurse von Vereinen und Bürgern.

1.2. Hierzu haben wir, ohne weitere detailliertere Vorgabe, ein Raumprogramm erarbeitet, das die gewünschten Nutzungsbereiche abbildet.

1.3. Eine Besprechung der Voruntersuchungsergebnisse in Verbindung mit Raumnutzungen und möglichem Gebäudemanagement fand für diese Variante am Dienstag, 12.02.2019, statt. Die Grundrisse sowie Raumlisten und ein Fragenkatalog wurden den Konzeptgebern zur Vorbereitung auf die Besprechung im Vorfeld zur Verfügung gestellt. Die Änderungswünsche werden aktuell eingearbeitet.

2. Vorgaben des Konzeptgebers zur Nutzung des Gebäudes als „Gemischtes Bildungs- und kulturelles Konzept“

2.1. Krippe und Kindergartenbereich

In dieser Variante können, ähnlich der Nutzung als Bildungshaus Erasmus, eine Krippen- und zwei Kindergartengruppen im Gebäude untergebracht werden. Die Nutzung konzentriert sich hierbei auf den Seitenbau und den linken Teil des Mittelbaus – die Kinderkrippe im EG und der Kindergarten im 1. und 2. OG.

2.2. Gastronomischer Bereich

Der gastronomische Bereich wird, analog der Nutzung als „Bildungs- und Kulturhaus Hans-Memling“, im Main- und rechten Teil des Mittelbaus und der Möglichkeit eines gastronomischen Außenbereichs vorgesehen.

2.3. Räume für die VHS Seligenstadt

Ebenfalls analog der Variante 1, werden Räume für die VHS vorgesehen und die mit der VHS abgestimmten Änderungswünsche in der Voruntersuchung aufgenommen.

2.4. Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Kurse von Vereinen und Bürgern

Im 1. Obergeschoss entsteht in der Voruntersuchung auch, ähnlich der Variante 1, ein Veranstaltungsraum mit einer Größe von rund 120 m². Der Umfang der Nutzungsmöglichkeit bzw. -beschränkung bis max. 100, max. 200 oder in Verbindung mit anderen Räumlichkeiten auch über 200 Personen muss in einem der nächsten Schritte konkretisiert werden.

Weiterhin befinden sich im Dachgeschoss zwei großzügige Räume die zur Nutzung durch Vereine zur Verfügung gestellt werden können. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass ggf. aus Brandschutzgründen nur eine eingeschränkte Personenanzahl möglich ist.

2.5. Außengelände

Für den Außenbereich werden auf Grundlage der benannten Nutzungsbereiche des Konzeptgebers eine Außenanlage für den Krippen- und Kindergartenbereich erforderlich. In der Voruntersuchung wurde dieser Bereich, unter Berücksichtigung der notwendigen fußläufigen Verbindung bereits vorgesehen. Die Fläche entspricht aktuell nicht dem empfohlenen Bedarf, kann jedoch eventuell auf Grundlage eines pädagogischen Konzeptes, dass die Nutzung der Freianlagen am Mainufer integriert, als ausreichend angesehen werden.

Der gastronomische Bereich wird in Bezug auf die Außenanlage analog der Variante 1 behandelt.

3. Kosten und kostenbeeinflussende Faktoren

3.1. Investitionskosten

Im Rahmen der Voruntersuchung wurde eine Grobkostenschätzung auf Grundlage der Bruttogrundfläche und dem statistischen Kostenkennwert (BKI) für vergleichbare Umbauobjekte erstellt. Hierbei wurde zunächst von einer Gesamtsanierung des Gebäudes inklusive der haus- und sicherheitstechnischen Anlagen, Außenanlagen, Ausstattung und Nebenkosten ausgegangen.

Nach Abstimmung mit den jeweiligen Konzeptgebern werden diese Kosten in Bezug auf die kostenrelevanten Unterschiede nochmals mittels „Zu- und Abschlägen“ konkretisiert. Hierbei werden u. a. die Themen Abbruch, Ausstattung, Sanitärbereiche, Gastrobereich und Außenanlage Einfluss auf die Gesamtkosten nehmen.

3.2. Betriebskosten

Für den Betrieb des Gebäudes ist es weiterhin erforderlich in einem der nächsten Schritte die Betriebskosten sowie die möglichen Mieteinnahmen zu erfassen und entsprechend gegenüberzustellen.