

Sitzungsvorlage DS 2009/233/1

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Thomas Stegmann
(Stand: **11.05.2009**)

Mitwirkung:
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung
Stadtkämmerei

Aktenzeichen:

Technische Ausschuss

nicht öffentlich am 06.05.2009

Gemeinderat

öffentlich am 18.05.2009

Veitsburgareal - Gesamtkonzeption 2009

Beschlussvorschlag:

1. Der 2007 durchgeführte Wettbewerb "Kulturraum Veitsburg" wird aufgehoben.
2. Der neuen Gesamtkonzeption Veitsburgareal mit den Bausteinen "Neubau Gastronomie", "Modernisierung Jugendherberge" und "Neugestaltung der Außenanlagen auf dem Plateau" wird, wie in den Vorberatungen 2008/2009 erläutert, zugestimmt. Das AGM wird mit der Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung für den Hochbau beauftragt.
3. Die Gesamtkosten des Projektes werden nach der Kostenschätzung auf brutto 7,0 Mio EUR angesetzt.
4. Über die Umsetzung der einzelnen Bausteine ist im Zusammenhang mit der Finanzplanung 2010 und fortfolgende zu entscheiden.
5. Die Freiraumgestaltung des Veitsberges mit seinen Wegebeziehungen zur Stadt wird planerisch weiter bearbeitet und je nach Finanzlage umgesetzt.
6. Die Agendagruppen werden wie bisher in die weiteren Planungen miteinbezogen.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Ziel ist es, der Bedeutung der Ortes Veitsburg Ravensburg für die Bürger der Stadt mit seinen historisch gewachsenen Beziehungen zum Altstadtgebiet gerecht zu werden.

Das Gesamtprogramm aus Bauwerks- und Freiraumplanung muss langfristig und nachhaltig den Standort aufwerten. Im politischen Beschluss des Gemeinderates vom 08.05.06 wurde u.a. festgeschrieben:

Für die konkrete Umsetzung wird für den Veitsburggrüchen ein Programm vorgelegt mit Sanierung bzw. Erweiterung der Jugendherberge, Entwicklungsmöglichkeiten für die Gastronomie einschließlich Außenbewirtung, für Bäume und Grün, für Erschließung, Wegeführung und Parkierung sowie mit Bereichen, wo eine Neugestaltung wünschenswert ist.

Es wurde 2007 ein begrenzt offener Realisierungswettbewerb zum Finden von Lösungsansätzen ausgeschrieben.

Die Entscheidung des Preisgerichtes für den Wettbewerb "Kulturraum Veitsburg" führte zu kontroversen Reaktionen in der Bürgerschaft und Politik. In Form von Agendagruppen brachten sich die Bürger aktiv in die Planung ein. Die fortgeschriebenen Erkenntnisse dieses Prozesses und die veränderten wirtschaftlichen Eckdaten führten 2009 zu einem neuen Gesamtkonzept.

Wettbewerb "Kulturraum Veitsburg"

Formell ist das Wettbewerbsverfahren nach GRW abgeschlossen. Grundsätzlich bestand seitens der Ausloberin die Absicht, die Preisträger mit den Planungsleistungen nach HOAI zu beauftragen.

Aufgrund der grundlegend veränderten Rahmenbedingungen bezogen auf die Aufgabenstellung und das Raumprogramm der Bauwerksplanung können die Ergebnisse des Wettbewerbes nicht weiterverfolgt werden. Der dem Wettbewerb zugrundegelegte Finanzrahmen wurde weit überschritten.

Der Wettbewerb als Ganzes wird aufgehoben.

Für den Bereich der Landschaftsplanung soll mit dem 1. Preisträger eine weiterführende, langfristige Freiraumplanung entwickelt werden.

Arbeit der Agendagruppen

Die Ergebnisse der Agendaarbeit dienen als wertvolle Grundlage für die nächsten Planungsschritte. Interessierte Mitglieder sollen in die weiteren Planungsstufen eingebunden werden.

Neues Gesamtkonzept 2009

Das Gesamtprojekt gliedert sich in Maßnahmenpakete:

- Neubau der Gastronomie
- Modernisierung und Sanierung der Jugendherberge im Bestand
- Außenanlagen Plateau (Sofortmaßnahme)
- Außenanlagen Plateau (mittelfristig 2010 bis 2013)
- Freiraumplanung Veitsberg (langfristig)

Bei der Neugestaltung der Jugendherberge, der Gaststätte und der Außenanlagen werden alle nur denkbaren Synergien genutzt. Im Sinne eines ganzheitlichen Facility-Managements sollen soviel Flächen wie möglich im Bestand integriert, um Kosten in Herstellung und Betrieb zu reduzieren.

Jugendherberge (Bestand)

Die Jugendherberge wird im Bestand grundlegend saniert. Es soll keinen zusätzlichen Erweiterungsbau geben. Die Jugendherberge erhält einen neuen zentralen, eindeutigen und deutlich hochwertigeren Eingang. Es soll grundsätzlich nur eine geringe Ergänzung z.B. um ein Erschließungselement (Aufzug und Treppe) an der Giebelseite des 80er-Jahre-Anbaus geben. Das DG des Altbaus bleibt unberührt.

Die Bettenanzahl beträgt voraussichtlich auf Grundlage des derzeitigen Vorentwurfs 135. Die geforderte Bettenzahl wird fast erreicht. Es gibt ein neues Raumprogramm. Der vom DJH geforderte Standard 2009 wird angestrebt. Die Zimmeranzahl ist reduziert (überwiegend 4-Bett-Zimmer). Alle Zimmer sollen barrierearm und zusammenhängend erschlossen werden.

Die Jugendherberge erhält hochwertige, große und multifunktionale Seminarräume und eine Verteilerküche.

Gaststätte (neu)

Der Gaststättentrakt wird komplett neu erstellt. Die Ausrichtung der Küche ist mit den Begriffen umschrieben: regional – frisch – lecker – ambitioniert – überdurchschnittlich. Die Erschließung erfolgt über die Vorburg (funktionale

Trennung zur Juhe). Im Bagnatoschlößchen werden Seminarräume eingerichtet.

Baumbestand

Bei den Maßnahmen auf dem Veitsburgplateau wird beabsichtigt den Baumbestand weitestgehend zu erhalten. Die genaue Planung wird in der Entwurfsphase mit der Baumkommission und der Abteilung Grün abgestimmt. Eine effektvolle Beleuchtung (Bäume Burghof, Bagnato-Schlösschen und Restaurant) schafft eine eindrucksvolle Nachtsilhouette.

Freiraumplanung

Die Freiraumplanung des Preisträgers aus dem Wettbewerb "Kulturraum Veitsburg" wird mittel- und langfristig umgesetzt.

Neubau der Gastronomie

Der Vertrag mit dem bisherigen Pächter läuft zum 31.12.2009 aus.

Das gastronomische Konzept soll sich an den Vorgaben des aktuellen Kurzgutachtens der Berufsakademie Ravensburg orientieren. In Stichworten lässt sich dies zusammenfassen:

- regionale, bürgerliche Küche aus Marke
- Ausrichtung auf verschiedene Zielgruppen wie Tagestourismus, Geschäftsessen und Bankettveranstaltungen
- Außenbewirtung mit Schwerpunkt Familien
- Bewirtung der Seminarräume im Obergeschoss des Bagnatoschlößchen

Die notwendige Flächenoptimierung und Umstrukturierung sieht nur eine Vollküche inkl. Nebennutzflächen wie Anlieferung, Entsorgung, gekühlte und ungekühlte Warenlagerung, Spüle, Ausgabe, Personal-, Wasch- und Toilettenanlage auf dem Veitsburgareal vor.

Die Jugendherberge versorgt sich mit Speisen, die in einer Verteilerküche aufbereitet werden. Das Frühstück wird ebenfalls aus dieser Einheit heraus vorbereitet.

Es gibt eine klare räumliche Trennung zwischen Gastronomie und Jugendherberge, die durch den gemeinsamen Torbogen miteinander verbunden sind.

Die Gaststätte ist entkoppelt vom Betrieb der Jugendherberge.

Die Gaststätte wird frei auf dem Markt zur Verpachtung angeboten und unabhängig vom Herbergswerk betrieben.

Die Pächtersuche wird zeitnah öffentlich ausgeschrieben werden.

Das gastronomische Konzept inkl. Raumprogramm und die Höhe der Pacht wird und wurde in enger Zusammenarbeit mit der Berufsakademie Ravensburg weiterentwickelt. Herr Prof. Fuchs vom Fachbereich Hotel- und Gastronomiemanagement ist in die Konzeption eingebunden und beratend tätig. In Zusammenarbeit mit dem zukünftigen Projektpartner sollten die weiteren baulichen und konzeptionellen Ziele erarbeitet werden und in den Gesamtprozess einfließen. Die Planung ist dennoch pächterneutral.

Nach einer ersten Kostenschätzung auf Grundlage des umbauten Raumes belaufen sich die Kosten dieses Bausteines auf brutto ca. 3,5 Mio. EUR inklusiv Baunebenkosten. Die Stadt ist Eigentümerin der Immobilie.

Sanierung und Modernisierung der Jugendherberge

Gemäß den Eckdaten des neuen Gesamtkonzeptes 2009 wird die Jugendherberge im Bestand saniert und modernisiert. In enger Abstimmung mit dem Jugendherbergswerk wird die weitergehende Planung abgestimmt. Planungsgrundlage ist das überarbeitete Raumprogramm vom 12.03.09.

Die Immobilie wird über ein Mietvorauszahlungsmodell über 25 Jahre an das deutsche Jugendherbergswerk vermietet.

Nach einer Kostenschätzung belaufen sich die Kosten für diesen Baustein auf insgesamt 2,5 Mio EUR.

Ein Teil der Investitionskosten kann über den Rückfluss von Sanierungsgeldern des Landes / Bundes refinanziert werden. Voraussetzung ist hier jedoch, dass im Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" im Jahr 2010 eine Mittelaufstockung erfolgt.

Außenanlagen Plateau (provisorische Sofortmaßnahme)

Im Technischen Ausschuss am 01.04.09 wurde vom Tiefbau, Abteilung Öffentliches Grün, die Planung zur Aufwertung des Aussichtsplatus vorgestellt. Die Vorwegmaßnahme beinhaltet u.a. das Entfernen der Betoneinbauten, den Ausbau der Asphaltfläche und der Knochensteine. Die Plateaufläche wird neu eingekiest. Die Umgestaltung wird im Mai / Juni 2009 durchgeführt.

Die Kosten hierfür belaufen sich auf brutto 12.000.- EUR und können in der Sanierung "Östliche Vorstadt" unter der Finanzposition 2.6155.9604.060 – VKZ 0001 im Vorgriff auf die späteren Baumaßnahmen im öffentlichen Aufenthaltsbereich vorfinanziert werden.

Außenanlagen Plateau (mittelfristig 2010 bis 2013)

Von großer Wichtigkeit sind der Erhalt und die grundlegende Neugestaltung des Aussichtplateaus und der umliegenden Grünflächen. Der Wettbewerb brachte eine von allen und im Besonderen von den Agendagruppen befürwortete Lösung für die Freiraumplanung hervor, die mit der Fertigstellung der Gastronomie und der Modernisierung der Jugendherberge zeitnah hergestellt werden sollte.

Die Maßnahme beschränkt sich aufgrund der derzeitigen Finanzsituation vorerst auf Arbeiten in unmittelbarer Umgebung der Veitsburg, auf das Herstellen der Plateaufläche und auf die Verlagerung der Stellplätze.

Die Kosten für diese mittelfristig notwendigen Leistungen belaufen sich nach einer Kostenschätzung auf 1,0 Mio EUR.

Der Preisträger des Wettbewerbes – Teilbereich Freiraumplanung – soll in enger Zusammenarbeit mit dem Tiefbau / Abteilung Grün die Neugestaltung planen.

Freiraumplanung Veitsberg (langfristig)

Die Neugestaltung der Außenanlagen im Bereich von Vorburg, Burgberg und um den Mehlsack wurde in einer Schätzung des Landschaftsarchitekten mit einer Kostenprognose von 3,75 Mio. EUR beziffert.

Die Realisierung des Bausteines Freiraumplanung Veitsberg mit der wichtigen Wegebeziehung zur Stadt ist als langfristige Studie angelegt. Die notwendigen finanziellen Mittel sind dann in einem 5-Jahresprogramm aufzunehmen.

2. Kosten und Finanzierung:

2.1 Mögliche Sanierungszuschüsse Bund und Land

Nach jetzigem Stand der Förderrichtlinien in der Städtebauförderung im Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" würden sich - unter jetzigen Kostenannahme in Höhe von 7,0 Mio - die förderfähigen Kosten für Sanierungsmittel des Bundes und des Landes auf ca. 2,5 Mio EUR belaufen und wie folgt zusammensetzen:

Umbaukosten 01 Jugendherberge

Baukostenschätzung	2,50 Mio EUR
förderfähige Kosten ca.	1,65 Mio EUR (ca. 66% aus 2,5 Mio EUR)
Zuschuss Bund / Land	0,99 Mio EUR (ca. 60% aus 1,65 Mio EUR)

Umbaukosten 02 Gaststätte

Es handelt sich hierbei um nicht zuschussfähige Kosten für eine Neubaumaßnahme eines privaten Gebäudes der Stadt. Die Gaststätte ist keine Gemeinbedarfseinrichtung. Förderfähig sind die anteiligen Umbaukosten für das denkmalgeschützte Bagnatoschlößchen und die Abbruchkosten für das bisherige Gaststättengebäude:

Baukostenschätzung	3,5 Mio EUR (gesamt)
förderfähige Kosten ca.	0,5 Mio EUR(anteilig aus 3,5 Mio EUR)
Zuschuss Bund / Land	0,3 Mio EUR (ca. 60% aus 0,5 Mio EUR)

Außenanlagen 03 Bereich Jugendherberge und Gaststätte

Baukostenschätzung	1,0 Mio EUR
förderfähige Kosten ca.	0,35 Mio EUR (anteilig aus 1,0 Mio EUR)
Zuschuss Bund / Land	0,21 Mio EUR(ca. 60% aus 0,35 Mio EUR)

Unter dem Vorbehalt einer Aufstockung der Mittel für das Sanierungsgebiet "Östliche Vorstadt" in den Jahren 2010 und 2011 ergäbe sich hieraus ein Landes- / Bundeszuschuss in Höhe von ca. **1,5 Mio EUR**. Dies entspricht einer Rate von 60% auf die förderfähigen Kosten.

Das Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung hat grundsätzlich für das Projekt Veitsburg in den Anträgen 2007 bis 2009 einen Zuschussantrag gestellt. Über die Aufstockung der Mittel für das Sanierungsgebiet "Östliche Vor-

stadt", u.a. für das Projekt Veitsburg wird erneut für das Jahr 2010 ein Zuschussantrag gestellt.

Ob eine Aufstockung der Fördermittel im Programmjahr 2010 erfolgt, wird im März / April 2010 vom Land Baden-Württemberg entschieden.

2.2 Mietvorauszahlung Sanierung Jugendherberge

Das Jugendherbergswerk leistet bezogen auf die Herstellungskosten der Sanierung und Modernisierung eine Mietvorauszahlung in Höhe von x % auf die Gestehungskosten. Diese Einmalzahlung wird nach Fertigstellung der Baumaßnahme fällig und ersetzt die monatlichen Mietzahlungen über vereinbarten Pachtungszeitraum von 25 Jahren.

Von Seiten des Jugendherbergswerkes wird eine prozentuale Beteiligung (Mietvorauszahlung) in Höhe von 40% gekoppelt mit einer Kostenobergrenze von 800.000.- EUR als Verhandlungsbasis vorgeschlagen.

Die Vertragsverhandlungen mit dem Jugendherbergswerk über den 25 jährigen Pachtvertrag werden nach dem Abschluss der Entwurfsplanung im Detail geführt und dem Gremium zur Entscheidung vorgelegt.

Die erste Kostenschätzung geht von Baukosten (ohne Ausstattung) in Höhe von 2,5 Mio EUR inkl. Baunebenkosten aus. Nach bisherigem Stand wurde die Mietvorauszahlung dann einmalig 800.000.- EUR betragen.

Die zurückgestellten Mietzahlungen seit dem Auslaufen des bisherigen Pachtvertrages im Jahre 2007 werden mit der neuen Mietvorauszahlung in Anrechnung gebracht.

Die Stadt ist Eigentümerin der Immobilie und ist für Dach und Fach zuständig.

2.3 Finanzierung im städtischen Haushalt

Über die Umsetzung der Projektabschnitte ist im Zusammenhang mit der Finanzplanung 2010 und folgende zu entscheiden. Die einzelnen Bausteine des Gesamtprojektes bilden sich wie folgt ab:

Baustein Jugendherberge	
Baukosten nach Kostenschätzung	2,50 Mio EUR
abzgl. Zuschuss aus Stadtsanierung ca.	0,99 Mio EUR
abzgl. Mietvorauszahlung	0,80 Mio EUR
Finanzierungskosten Stadt ca.	0,7 Mio EUR

Baustein Gastronomie	
Baukosten nach Kostenschätzung	3,5 Mio EUR
abzgl. Zuschuss aus Stadtsanierung ca.	0,3 Mio EUR

Finanzierungskosten Stadt	3,2 Mio EUR
----------------------------------	--------------------

(mögliche Pachterlöse aus Vermietung ca. 32.000.- EUR/Jahr)

Baustein Außenanlagen Plateau	
Baukosten nach Kostenschätzung	1,00 Mio EUR
abzgl. Zuschuss aus Stadtsanierung	0,21 Mio EUR

Finanzierungskosten Stadt ca.	0,8 Mio EUR
--------------------------------------	--------------------

Baustein Freiraumplanung Veitsberg		
Baukosten nach Kostenschätzung	4,75 Mio EUR	*
abzgl. Anteil Baustein 03	1,00 Mio EUR	
abzgl. Zuschuss **		

Finanzierungskosten Stadt	3,75 Mio
----------------------------------	-----------------

Kostenschätzung Preisträger aus Wettbewerb *

eventuell Zuschuss aus der Stadtsanierung, derzeit jedoch nicht absehbar **

3. Weiteres Vorgehen

Nach dem Grundsatzbeschluss zum Gesamtkonzept werden die Vorplanungen in ein konkretes Raumprogramm überführt und gezielt in die Planungsphase eingestiegen. Der Fahrplan zum Projektverlauf sieht bis Ende 2009 vor:

- Planungsphase Gesamtareal bis Herbst 09
- Vorstellung Baugesuchsplanung bis Ende 2009
- Ziel: Baubeginn Gesamtkonzept Veitsburg im Jahr 2010 mit den ersten Bauabschnitten

Der Start zur Realisierung 2010 ist erklärtes Ziel unter dem Vorbehalt der Finanzlage und des Haushalts 2010.