

Freunde der Hans – Memling – Schule Seligenstadt e.V.

Weg- und Zielbeschreibung / Nutzungsstudie

Vorüberlegungen für eine Nutzung des Gebäudes der ehemaligen Hans-Memling-Schule, 63500 Seligenstadt, Grosse Maingasse 7 als

Bildungs- und Kulturhaus Hans-Memling (Arbeitstitel)



Freunde der Hans-Memling Schule Seligenstadt e.V.

www.Freunde-HMS.de

katja und Harald Teubner, Grosse Maingasse 10, 63500 Seligenstadt

Petra Werk, Grosse Fischergasse 9, 63500 Seligenstadt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Einleitung.....	4
1.1 Ausgangslage.....	4
1.2 <i>Freunde der Hans-Memling-Schule Seligenstadt e.V.</i>	4
1.2.1 Bisherige Vereinsaktivitäten.....	5
1.2.2 Ausblick 2018.....	11
2.0 Gebäude der Hans-Memling-Schule.....	12
2.1 Geschichte des Gebäudes.....	12
2.2 Vorliegendes Gutachten.....	13
2.3 Zustandsbeschreibung des Gebäudes heute.....	13
2.4 Zur Verfügung stehende Flächen im Gebäude heute.....	16
2.5 Bauordnungsrechtliche Einordnung.....	17
2.5.1 Bauordnungsrechtliche Einordnung heute.....	17
2.5.2 Bauordnungsrechtliche Einordnung kurzfristig temporär.....	17
2.5.3 Bauordnungsrechtliche Einordnung zukünftig dauerhaft.....	17
2.5.4 Denkmalschutz.....	18
2.5.5 PKW-Stellplätze.....	18
2.5.6 Fazit aus bauordnungsrechtlicher Einordnung.....	19
3.0 Leitbild des Bildungs- und Kulturhauses Hans-Memling.....	20
4.0 Weg- und Zielbeschreibung.....	22
4.1 Vorgehensweise.....	22
4.2 Potentielle Gebäudenutzer: Bildung.....	23
4.2.1 musikschule Seligenstadt-Hainburg-Mainhausen e.V.....	23
4.2.2. Volkshochschule, Sparte des Kulturring Seligenstadt e.V.....	25
4.2.3 AK Willkommen in Seligenstadt.....	28
4.2.4 Turngesellschaft 1895 e.V.....	29
4.2.5 Weitere Gebäudenutzer: Bildung.....	30
4.3 Potentielle Gebäudenutzer: Kultur.....	30
4.3.1 Kunstforum Seligenstadt e.V.....	30
4.3.2 Schachfreunde Seligenstadt 05 e.V.....	32
4.3.3 Fotofreunde Seligenstadt.....	33
4.3.4 Sängerkhor der Turngemeinde Seligenstadt e.V.....	33
4.3.5 Gesangverein Germania 03.....	34

4.3.6 Seligenstädter Fastnachts-Freunde e.V.....	34
4.3.7 Weitere Gebäudenutzer: Kultur.....	34
4.4. Weitere potentielle Gebäudenutzer.....	35
4.4.1 Die Pfarrgemeinde St. Marcellinus und Petrus.....	35
4.5. Zukunftsperspektive.....	35
4.6 Gewerbliche Nutzung.....	36
4.6.1 Gewerbliche Nutzung des gesamten Gebäudes.....	36
4.6.2 Gewerbliche Teilnutzung als Gastronomie.....	36
5.0 Nutzungsvorschlag: zeitliche und inhaltliche Abfolge.....	38
5.1 Istzustand - keine Nutzung – Stufe 0.....	38
5.2 Sofort mögliche schulaffine Nutzung (Bildung) – Stufe 1.....	38
5.3 Derzeit zulässige Nutzung, temporär im Einzelfall – Stufe 2.....	40
5.4 Künftige Nutzung als Bildungs- und auch Kulturhaus mit Nutzungsänderung, jedoch ohne Umbauten – Stufe 3.....	41
5.5 Künftige Nutzung als Bildungs- und Kulturhaus mit Nutzungsänderung und denkbaren Umbauten – Stufe 4.....	42
6.0 Ausblick.....	44
7.0 Anlagen.....	46
8.0 Bildnachweis.....	46

Hinweis

Diese Studie wurde erstellt von

Freunde der Hans-Memling Schule Seligenstadt e.V.

Der Verein gründete sich im März 2017, ist im Vereinsregister Amtsgericht Offenbach unter VR 5747 eingetragen und vom Finanzamt Offenbach als gemeinnützig anerkannt.

Diese Studie basiert auf der Erhebung von Informationen bei einer Vielzahl von Vereinen und Institutionen Seligenstadts hauptsächlich in der 2. Jahreshälfte 2017. Ein Vorabzug wurde allen Mitgliedern des Vereins im Januar 2018 zur Verfügung gestellt. Die daraus folgenden Anregungen führten zu der hier vorgestellten Studie vom 4. Februar 2018.

Diese Unterlage kann als PDF-Datei heruntergeladen werden unter:

www.Freunde-HMS.de



1.0 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Zukunft des ehemals städtischen Schulhauses *Hans-Memling-Schule* ist Gegenstand dieser Ausarbeitung.

Im Jahre 2012 stellte der Kreis Offenbach den hier seit 1843 stattfindenden Schulbetrieb ein. Der Protest hiergegen unter dem Motto „Ein Licht für die Hans-Memling-Schule“ blieb erfolglos: Hans-Memling-Schule und Matthias-Grünwald-Schule wurden zur Emma-Schule vereinigt und bezogen einen anderweitigen Neubau. Das unbenutzte Gebäude befindet sich seit Anfang 2017 wieder im Eigentum und Besitz der Stadt Seligenstadt.

Seit März 2017 engagiert sich der Verein *Freunde der Hans-Memling-Schule Seligenstadt e.V.*, das Gebäude allen Bürgern als Bildungseinrichtung und für vielfältige kulturelle Nutzung zugänglich zu machen.

1.2 Freunde der Hans-Memling-Schule Seligenstadt e.V.

Der Satzungszweck ist die Förderung von Kunst und Kultur, die Förderung der Nutzung des Gebäudes der früheren Hans-Memling-Schule zu kulturellen Zwecken und die Förderung des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege. Dies wird insbesondere durch die Förderung der Sanierung und Erhaltung der Substanz unter Berücksichtigung der städtebaulichen und historischen Bedeutung des Gebäudes und seines Standortes verwirklicht.

Das Gebäude soll der gesamten Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Diese Ziele erreicht der Verein durch Öffentlichkeitsarbeit, Benefizveranstaltungen, Mitarbeit in Gremien dem Einwerben von Spenden und Fördermitteln jeder Art.

Der Verein ist im Vereinsregister eingetragen und als gemeinnützig anerkannt; Anfang 2018 zählt er mehr als 100 Mitglieder.

Ein Beispiel nimmt sich der Verein an einem Projekt in Friedberg: noch vor der Vereinsgründung wurde das Alte Hallenbad, Friedberg und der *Verein Gesellschaft der Freunde > Theater altes Hallenbad < Friedberg/Wetterau e.V.* besucht.

Dort hat ein Verein mit mittlerweile ca. 1.500 Mitgliedern seit 2007 das ca. 30 Jahre leer stehende Jugendstilbad mit einer gemeinnützigen GmbH in Erbpacht übernommen und soweit saniert, dass inzwischen regelmässige Veranstaltungen in zwei Sälen ein wirtschaftliches Auskommen des Projektes sichern (www.aha-friedberg.info). Das Projekt wird finanziert aus

- eigenen erwirtschafteten Mitteln des Vereins,
- privaten Spenden,
- der Stadt Friedberg,
- der Deutschen Stiftung Denkmalschutz,
- dem Land Hessen (Ministerium für Wissenschaft und Kunst),
- dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen,
- dem Wetteraukreis sowie



- vom Sonderprogramm *Denkmalschutz* der Bundesrepublik Deutschland.

Die in Friedberg angetroffenen Aufgabenstellungen sind dem Grunde nach vergleichbar denen der Hans-Memling-Schule, wobei dort im Gegensatz zu Seligenstadt am Anfang eine veritable Bauruine stand. Ein Theater ist zwar mit einem Bildungs- und Kulturhaus nicht direkt vergleichbar, jedoch ist der Lösungsansatz, insbesondere in Finanzierungsfragen, überzeugend und auch in Seligenstadt anwendbar.

Ehrenamtliches Engagement schafft Lösungen, wo zuvor nur Hoffnung auf das Auftauchen eines Investors bestand.

1.2.1 *Bisherige Vereinsaktivitäten*

Der Verein **Freunde der Hans-Memling-Schule Seligenstadt e.V.** organisierte 2017 neben regelmässigen monatlichen Treffen viele Gespräche und Veranstaltungen zum Informationsaustausch. In mehreren öffentlichen Zusammenkünften wurde mit interessierten Bürgern über die zukünftige Nutzung des Gebäudes diskutiert und, um einen eigenen Eindruck zu gewinnen, eine Besichtigung des Gebäudes ermöglicht.

- In ersten Gesprächen mit Herrn Bürgermeister Dr. D. Bastian erfolgte ein Austausch über die Vorstellungen der Stadt im Zusammenhang mit dem ehemaligen Schulgebäude. Vereinsziele und vorgesehene -aktivitäten wurden vorgestellt.
- Vereinsvertreter waren eingeladen und stellten ihn u.a. der CDU, SPD und dem Lions Club Seligenstadt vor.
- Ebenso bestand im Rahmen der Veranstaltung des Muttertagskaffees und mehrerer Kreativschoppen (Gespräche beim Wein auf dem Schulhof und einmal auch im Gebäude) in der besonderen Atmosphäre des Ortes Gelegenheit, mit zahlreichen Besuchern Nutzungsideen und -bedarfe zu sammeln. Mit Gästen aller politischer Richtungen, Mitgliedern ortsansässiger Vereine und Kulturschaffenden wurde über die künftige Nutzung des ehemaligen Schulgebäudes diskutiert.
- Ferner erfolgte auf Bitten des Vereins im Mai 2017 eine Begehung des Gebäudes zur Inaugenscheinnahme des Gebäudezustandes und Erörterung kurzfristiger Nutzungsmöglichkeiten u.a. mit Bürgermeister Herrn Dr. D. Bastian, Herrn Dr. Schreiber, Landesamt für Denkmalpflege Wiesbaden, Herrn A. Becker, Leiter der Bauaufsichtsbehörde Kreis Offenbach, Frau E. Schmitt und Herrn T. Pfuhl, Amt für Stadtentwicklung der Stadt Seligenstadt und Frau G. Laber-Vahedi, Architektin und Verfasserin des Gutachtens zur vorhandenen Bausubstanz, zum Sanierungsbedarf und zu den Nutzungsmöglichkeiten aus April 2013, Auftraggeber: Magistrat der Stadt Seligenstadt.
- Lehrreich war ein Besuch des Kulturhauses in Wertheim (Gemeinde mit 15 Ortsteilen und ca. 23.500 Einwohnern) im Mai 2017:

Im Rahmen der Neuordnung städtischer Liegenschaften entstand dort 1997 aus dem bisherigen technischen Rathaus das Kulturhaus Wertheim. Die Stadtverwaltung, voran der damalige Bürgermeister, sahen die Chance, mit und in dem Gebäude den städtischen Kultur- und Bildungsauftrag zu erfüllen. Das unter Denkmalschutz stehende Ge-



bäude nimmt Räume der Volksschule, Musikschule, Bücherei und einer Begegnungsstätte für verschiedene Gruppen auf.

Hier nutzen Frauen- und Mutter-Kind-Gruppen die Begegnungsstätte gleichermaßen wie Senioren- und Integrationsgruppen. Die Bücherei konnte seinerzeit mit Umzug in dieses Gebäude ihre Nutzfläche auf heute 660 m² (!) verdoppeln. Der täglich geöffneten Bücherei stehen 3,5 Vollzeitstellen zur Verfügung. Das Dachgeschoss wurde eigens für die Nutzung der Musikschule ausgebaut. Ein Saal (2 x ca. 70 m²) und andere Räume können von Fremdnutzern angemietet werden.

Insgesamt stehen ca. 1.700 m² Fläche zur Verfügung. Bei Ausbau des Gebäudes zum Kulturhaus beteiligte sich das Land Baden-Württemberg; seit 1997 wurden Gesamtkosten von ca. 4,3 Mio DM investiert.

Die breit angelegte Nutzung gewährleistet eine hohe Auslastung der Räume. Gemeinschaftsaktionen aller Nutzer fördern rücksichtsvolles Miteinander; dieses hat sich erst über die Jahre seit Entstehung des Kulturhauszusammenschlusses entwickelt. Aus heutiger Sicht, so die zuständige Referentin der Stadt Wertheim, ist das Konzept aufgegangen: die Institutionen befruchten und nutzen einander. Das Zusammenwirken der Nutzer schafft wertvolle Synergien; die Spielregeln der Gebäudenutzung werden von Allen eingehalten. Im Alltag zeigt sich der grosse Vorteil direkter Nachbarschaft verschiedener Institutionen. Es entstanden gemeinsame Kurse und Gruppenangebote.

Für die Gebäudeunterhaltung steht eine Teilzeit-Hausmeisterstelle der Stadt zur Verfügung. Die Schlüsselübergabe und Verwaltung zur Raumnutzung wird im Rathaus organisiert. Die städtische Vereinsförderung erfolgt über vergünstigte Mieten. Volkshochschule, Musikschule und Bücherei sind Hauptmietzahler. Für die Stadt verbleiben Kosten von lediglich ca. 50.000 €/Jahr für die gesamte Gebäudenutzung.

Das seit Jahren bewährte Konzept dieses Bildungs- und Kulturhauses Wertheim ist Vorbild für die künftige Hans-Memling-Schule. Es kann nahezu unverändert in Seligenstadt angewendet werden, da sich die Bedürfnisse gleichen.

- In einem Gespräch des Vereinsvorstandes mit Herrn A. Becker, Leiter der Bauaufsichtsbehörde Offenbach am 21. Juli 2017 wird bestätigt, dass die Nutzung des Gebäudes für schulhausaffine Aktivitäten jeder Zeit möglich ist, weil die gültige Baugenehmigung dies so vorsieht. Einzelheiten hierzu unter Pkt. 2.5.2 dieser Ausarbeitung.
- Ein Beispiel für künftige kulturelle Nutzungen war das vom 16. bis 20. August 2017 von Stefan Weilmünster und Norbert Zabolitzki organisierte *Saxophonfestival Seligenstadt*. Mit 166 Stapelstühlen, die dem Verein von der Kirchengemeinde St. Marcellinus und Petrus überlassen wurden, bestückten die Freunde der HMS die für das Festival in der Hans-Memling-Schule vorgesehenen Unterrichtsräume.
- Am Tag des offenen Denkmals, 10. September 2017, organisierte der Verein auf dem Mädchenschulhof eine ganztägige Informationsveranstaltung mit Kaffee- und Kuchentheke. Bei 10 Führungen lernten jeweils gut 15 Teilnehmer das Gebäude auch von innen kennen. Die Veranstaltung erfuhr regen Besucherandrang, etliche Gäste mussten wegen der Kapazitätsbegrenzung abgewiesen werden. Viele Seligenstädter



wollten das ehemalige Schulgebäude, das an die eigene Schulzeit erinnert, wieder einmal betreten und sich vom Gebäudezustand ein eigenes Bild machen.

Wie mit der Stadt abgesprochen wurden nach Sichtung und Ordnung die in der ehemaligen Schule verbliebenen grossformatigen Landkarten, Abbildungen etc., erfolgreich versteigert.



- In mehreren HMS-Arbeitskreisen wurden Einzelheiten künftiger Nutzungen diskutiert und die hier vorliegende Studie erarbeitet.
- In einem Blind Date der *Fotofreunde Seligenstadt* wurde die Aufgabe „HMS - Ansichten, Einsichten und Aussichten“ gestellt und individuell in und um der ehemaligen Schule umgesetzt – eine Ausstellung soll im Frühjahr 2018 folgen.
- Eine weitere Nutzung durch einen Seligenstädter Kulturverein erfolgte durch etwa 110 Mitglieder des *Gesangvereins Germania 03 e.V.*, die sich, zeitlich versetzt, für ein später in der Basilika stattfindendes Konzert einsangen.
- In Zusammenarbeit mit der Buchhandlung *geschichten*reich* und dem Verein *Klatschmohn e.V.* fanden Lesungen von und für Kinder unterschiedlichen Alters zum bundesweiten Vorlesetag statt. Die drei hergerichteten Klassenräume im Mittelbau erwiesen sich als idealer Veranstaltungsort, im einem weiteren Klassenraum wurde ein Abendbrot für die Besucher gereicht.
- Erste kulturelle Veranstaltungen im Gebäude wurden von der Stadt Seligenstadt im Einzelfall genehmigt: in Zusammenarbeit mit dem Theaterensemble des *Kunstforum e.V.* wurde eine Lesung im ehemaligen Lehrerzimmer mit ca. 35 Besuchern und 6 Darstellern veranstaltet.



Das ehemalige Lehrerzimmer wird Kleinkunstbühne



- Der Sanitärfachbetrieb Grimm & Gerhard wurde vom Verein mit der Revision der Toilettenanlagen im Mittelbau beauftragt; die Wiederinbetriebnahme erfolgte am 20. Oktober 2017. Die Arbeiten wurden aus dem Erlös der Veranstaltung zum Tag des Offenen Denkmals finanziert. Der Verein Freunde der Hans-Memling-Schule leistete so einen ersten aktiven Beitrag, das Gebäude wieder zu nutzen.

Alle vorgenannten Aktivitäten, ob auf dem Schulhof oder im Gebäude, wurden im jeweiligen Einzelfall mit der Stadt Seligenstadt detailliert abgesprochen; allen Vorhaben wurde zugestimmt.

Mit Schreiben vom 15.11.2017 wurde jedoch die bereits durch die Stadt erteilte Genehmigung für drei weitere Veranstaltungen zurückgenommen. Die Stadt begründete die Rücknahme der Zustimmung damit, dass ausschliesslich durch die gültige Baugenehmigung abgedeckte schulaffine Nutzungen genehmigt werden könnten.

Dabei blieb die verabredete Handhabung der Erlaubnis von temporären Einzelnutzungen, wenn die jeweilige Veranstaltung in angemessenem Rahmen jeweils detailliert beschrieben wird, leider unberücksichtigt.

Wegen des ebenfalls bereits genehmigten Adventskalenders intervenierte der Verein bei der Stadt. Nach der Erläuterung, dass das Gebäude dabei lediglich zum Befestigen der Fensterbilder durch einige wenige Personen betreten wird, wurde der Adventskalender dann doch kurzfristig genehmigt.

An allen Adventstagen wurde nach dem Angelus-Geläut der Basilika ein von den Paten zuvor geschmücktes Fenster im Rahmen einer kleinen Veranstaltung auf dem Schulhof durch Beleuchtung „geöffnet“.

Folgende Paten waren dabei:

1. Freunde der Hans-Memling-Schule e.V. mit kleinem Bläserensemble
2. Fastnachtsgruppe Bruder – Mock
3. Seligenstädter Fastnachts-Freunde e.V.
4. Gesangverein Germania 03 Seligenstadt e.V.
5. Klatschmohn Seligenstadt e.V.



6. Kreativ Werkstatt Birgit Eissner
7. Club der Amateurfunker Seligenstadt
8. Arbeitskreis Willkommen in Seligenstadt
9. Fotofreunde Seligenstadt
10. Weltladen Seligenstadt
11. geschichten*reich, Nadine Nitsche
12. La petite Boutique, Horst Breitenband
13. CDU Seligenstadt
14. Musikschule Seligenstadt e.V.
15. Lebenswerte Seligenstädter Altstadt e. V.
16. TaM-Theater am Main e.V.
17. Evangelische Kirchengemeinde, Seligenstadt
18. Katholische Pfarrgemeinde St. Marcellinus und Petrus, Seligenstadt
19. Sängerkhor der Turngemeinde e.V., Seligenstadt
20. Bündnis 90/Die Grünen Seligenstadt
21. Meike Garden, Vocal & Piano, Seligenstadt
22. Stadtkapelle Seligenstadt, Schülerorchester
23. Gärtnerei Löwer
24. Freunde der Hans-Memling-Schule e.V.



Vielleicht war es der grösste Adventskalender Hessens?

Diese 24 Veranstaltungen zogen jeweils zwischen 40 und gut 100 begeisterte Besucher an. Dabei konnte das Gebäude vielen Paten als Nutzungsinteressenten ins Bewusstsein zurückgerufen werden. Das Gebäude der Hans-Memling-Schule wurde als Veranstaltungsort zum Sympathieträger.

1.2.2 Ausblick 2018

Der erfolgreiche Start von Informationsveranstaltungen einerseits und kulturellen Einzelnutzungen im Gebäude andererseits ist auch in 2018 möglich:

Es wird bei der Stadt die Zustimmung zu folgenden, detailliert zu beschreibenden Veranstaltungen erbeten:

- Ergebnisse des Blind Date der *Fotofreunde*; temporäre, öffentliche Ausstellung
- Kulturveranstaltung in Zusammenarbeit mit dem *TaM – Theater am Main*
- Kulturveranstaltung in Zusammenarbeit mit dem Theaterensembles *Kunstforum e.V.*
- Muttertagskaffee auf dem Schulhof
- weitere Kreativschoppen

Durch regelmässige monatlich stattfindende Veranstaltungen unterschiedlichster Art wird aufgezeigt, dass das Gebäude auch ohne nennenswerte Um- und Ausbaumassnahmen bereits jetzt genutzt und als Veranstaltungshaus für Bildung und Kultur etabliert werden kann. Weiteres dazu unter Pkt. 5.3.

Eine kommende Aufgabe des Vereins Freunde der HMS ist die Zusammenstellung aktueller Mietausgaben möglicher Gebäudenutzer. Diese sind den anfallenden Bauunterhaltungskosten gegenüberzustellen. Im Haushaltsplan 2018 sind Raumkosten allein für VHS, Musikschule und AK Willkommen in Höhe von ca. 60.000 €, für das Gebäude der HMS weitere 12.000 € eingestellt. In Zusammenarbeit mit der Stadt sollen diese Ansätze geprüft und eine vollständige Betrachtung ermöglicht werden, um bereits heute den Nachweis der Rentabilität einer sofortigen schulaffinen Gebäudenutzung gem. Pkt. 5.2 – Stufe 1 – zu erbringen.

2.0 Gebäude der Hans-Memling-Schule

2.1 Geschichte des Gebäudes

Eines der Seligenstädter Grossbauwerke des 19. Jahrhunderts, das heute als Hans-Memling-Schule bekannte Gebäude steht auf historischem Grund. Schon Römer errichteten hier ihr Kastellbad und Einhard fand vermutlich schon die Laurentiuskirche vor. Seit dem Mittelalter stand dort der Turm des Maintores mit Verlies (der Sockel ist heute noch sichtbar) und die Stadtmauer. Dort befindet sich der erste Seligenstädter Friedhof. Der Baugrund ist eine weiträumig von Altarmen des Mains umflossene Kiesterrasse, die eine natürliche Befestigung Seligenstadts ermöglichte.

1840 wurde der Mittelbau mit drei Geschossen und sechs Sälen als neues städtisches Schulhaus errichtet, daneben ein Wohnhaus für Lehrer. 1885 wurde südlich der Basilikabau angebaut. Auch diese Erweiterung um drei Schulsäle reichte bald nicht mehr aus; 1905 wurde das Lehrerhaus niedergelegt und zum Main hin der Mainbau mit zunächst sechs weiteren Schulsälen errichtet; im Jahr darauf baute der Gewerbeverein das Dachgeschoss des Mainbaus zum Zeichensaal (heute geteilt) aus. Im Erdgeschoss des Mittelbaus wurde im 20. Jahrhundert eine Toilettenanlage zugefügt. Insgesamt beherbergt das Gebäude damit 17 Schulsäle, drei separate Treppenhäuser und Nebenräume.

Ursprünglich gehörte das städtische Schulhaus der Stadt Seligenstadt und ging erst mit Wechsel der Schulträgerschaft 1970 an den Landkreis Offenbach. Dies erfolgte nach gesetzlichen Regeln, die im Fall der Einstellung des Schulbetriebs die Rückgabe des Grundstücks mit Gebäude an die Stadt vorsehen. Kreis und Stadt beurteilten die Sach- und Rechtslage nach Einstellung des Schulbetriebs 2012 unterschiedlich. Das Verwaltungsgericht Darmstadt entschied 2016 zugunsten der Stadt. Seit Anfang 2017 befindet sich das seit 2012 leer stehende Gebäude wieder im Eigentum und Besitz der Stadt Seligenstadt.

Die Hans-Memling-Schule, Grosse Maingasse 7 in Seligenstadt ist in der Denkmal-Topographie des Kreis Offenbach aus 1987 als Kulturdenkmal eingestuft und wird dort wie folgt beschrieben:

„Für den Schulbau wurden 1840 die alte Laurentiuskirche und das Maintor abgebrochen, von dessen Umbau Reste in der Umfassungsmauer erhalten sind. Dreigeschossiges verputztes Gebäude mit Anbau des 20. Jahrhundert zum Main hin, barockisierenden Sandstein-Fenstergewänden und Mansarddach. Durch Dimensionierung und die erhöhte Uferlage dominanter Baukörper der Stadt Ansicht vom Main aus.“

Auf Grund der Baugeschichte, der Geschichte und der Lage des Baugrundes und der Tatsache, dass dieses Gelände seit 1800 Jahren von den Bewohnern des Ortes genutzt wurde und seit Jahrhunderten im städtischen Eigentum steht, ist von einer herausragenden städtebaulichen Bedeutung des denkmalgeschützten Gebäudes und den zugehörigen Bodendenkmälern auszugehen. Damit kommt eine individuelle oder gar gewerbliche Nutzung nicht in Betracht.

2.2 Vorliegendes Gutachten

Der Magistrat der Stadt Seligenstadt beauftragte im Mai 2012 das Architekturbüro LV-Architekten, Frau Architektin G. Laber-Vahedi: Ein Gutachten zur vorhandenen Bausubstanz, zum Sanierungsbedarf und zu Nutzungsmöglichkeiten vom 22. April 2013 liegt vor.

Dieses Gutachten beschreibt u.a. zwei mögliche Nutzungsvarianten:

- Variante 1:
 - Mainbau: Musikräume
 - Mittelbau: Bücherei, Vereinsräume
 - Basilikabau: Bücherei, Vermietbarer Raum, Vereinsraum
- Variante 2:
 - Mainbau: Café/Bistro, Büro-, Praxisräume, Atelier
 - Mittelbau: Bücherei, Kreativwerkstatt/Kunstforum, Vereinsräume
 - Basilikabau: Bücherei, Kunstforum und Ateliers

Grundsätzlich schliesst sich der Verein Freunde der HMS den Vorschlägen, soweit diese gemeinnützige Interessen verfolgen, an. Allerdings sieht der Verein keine Notwendigkeit einer grossflächigen gewerblichen Vermietung als Büro-, Praxis- oder Atelier - ausser einer Gastronomienutzung, welche wie beschrieben sowohl als Kommunikationsort der Einrichtung als auch dem wirtschaftlichen Betrieb als Ankermieter dient (Pkt. 4.6.2).

2.3 Zustandsbeschreibung des Gebäudes heute

Das an die Stadt Seligenstadt im Februar 2017 zurückgegebene Schulgebäude wurde sicherheitstechnisch noch während der Nutzung als Schule 2001 auf den Stand der Technik gebracht. Erforderliche Sanierungen u.a. der Toilettenanlagen und Sandsteinteilen der Fassade wurden ebenfalls vorgenommen.

Lt. Gutachten von Frau Architektin G. Laber-Vahedi wurden in 2001 folgende Massnahmen ausgeführt:

- die aktuellen Auflagen des Brandschutzes wurden umgesetzt; dies waren
 - Einbau T30RS-Türen zur Abtrennung der Klassenräume zu den Treppenhäusern
 - Einbau von RWA-Anlagen (Rauch- und Wärmeabzugsanlage) in den Treppenhäusern, um im Brandfall die Entrauchung sicherzustellen
 - Einbau einer Brandmeldeanlage
 - Einbau einer ELA-Anlage (Elektroakustische Anlage)
 - Einbau von Sicherheitsbeleuchtung
 - Einbau neuer Aussentüren mit Panikfunktion
- Sanierung der WC-Anlagen
- Einbau von abgehängten Decken mit Einbau neuer Beleuchtung
- Teils Einbau neuer Linoleumfussböden
- Diverse Ausbesserungen bzw. Ergänzungen schadhafter Sandsteinelemente der Fassade

- Erneuerung der Sandstiebtreppeanlagen aussen sowie teilweise Erneuerung von Abdeckungen der begrenzenden Sandsteinmauer Richtung Main und Grosse Main-gasse
- Erhöhung der Geländer auf vorgenannter Sandsteinmauer

Die tragende Dachkonstruktion scheint, soweit einsehbar, generell in Ordnung; Gesimsverkleidungen und Gaubenanschlüsse sind erkennbar schadhaft.

Nach dem vorgenannten Gutachten von Frau Architektin G. Laber-Vahedi aus 2013 sind im Kehlbereich die Schwachstellen des Daches zu sehen; dies manifestiert sich auch in den Innenräumen, wo Feuchtflecken und Schädigungen des Bodenbelages der Deckenkonstruktion zu erkennen sind. Die Dachfläche wird als sanierungsbedürftig erachtet; um weitere Schädigungen des Dachstuhls zu vermeiden, sollte die teilweise durchfeuchtete Dachschalung erneuert werden. Die Regenrinnen, Fallrohre und Schneefanggitter sind schadhaft. Im benannten Kehlbereich existieren Feuchteschäden der tragenden Konstruktion; generell ist eine Revision der Tragkonstruktion angeraten.

Das Flachdach der angebauten Toilettenanlage ist schadhaft.

Inwieweit die Stadt Seligenstadt in 2017 Sanierungsmassnahmen an Dachdeckung und Regenentwässerung hat durchführen lassen, kann aus Vereinssicht nicht detailliert benannt werden. Augenscheinlich wurden Reparaturarbeiten ausgeführt.

Die Holzfenster mit Isolierverglasung sind in Ordnung, sollten jedoch bald mit einem neuen Aussenanstrich versehen und einige wenige verwitterte Wetterschenkel sollten ersetzt werden.

Die Sandsteingewände der Fenster, insbesondere Fensterbänke und weitere gliedernde Fassadenelemente sind teils beschädigt und ausgewaschen. Die verputzten Mauerwerksflächen sind in Teilflächen vor allem im Bereich der Brüstungen, im Anschluss der Sandsteingewände und oberhalb der Sandsteinlisenen durch Feuchtigkeitsbelastung geschädigt, d.h. Abplatzungen vorhanden.

Kleinteilige Ausbesserungsarbeiten der Putzfassade sind schwierig, da eine Haftung von Putzausbesserungen nachhaltig nur grossflächig zu erreichen ist.

Die Treppenanlagen der drei Gebäudeteile einschl. Geländer- und erforderlicher Handläufe sind in Ordnung.

Der Innenausbau der einzelnen Räume ist einfach: Linoleum- bzw. PVC-Boden, teils erkennbar auf Holzdielen, sind grösstenteils in Ordnung, Wandputzflächen mit teilweise beschädigtem Anstrich, teilweise Holzwandverkleidung brüstungshoch, abgehängte Gipskartondecken mit Einbauleuchten zur ausreichenden Ausleuchtung. Im Erdgeschossraum des Basilikabaues fehlt, offenbar nach einem Leitungswasserschaden, teilweise die abgehängte Decke.

Die ehemaligen Unterrichtsräume sind mit Waschbecken, welche ebenso wie die Toilettenanlagen im Herbst 2017 auf Initiative des Vereins der Freunde der HMS revisioniert wurden, und jeweils mehrteiliger Tafeln ausgestattet.

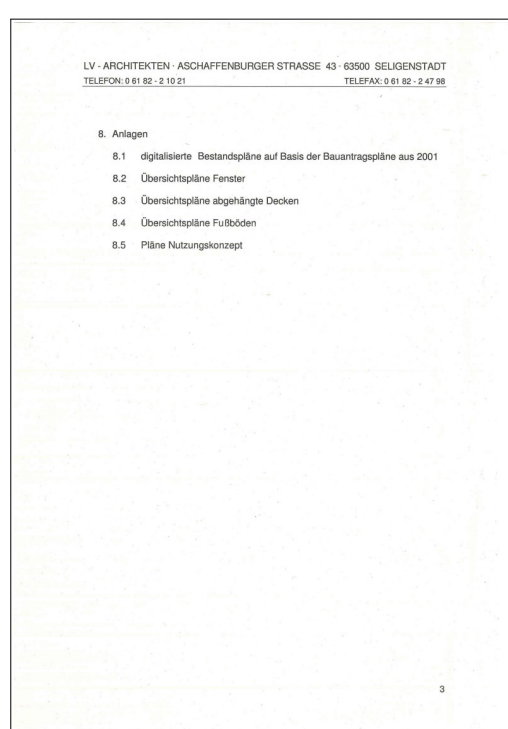
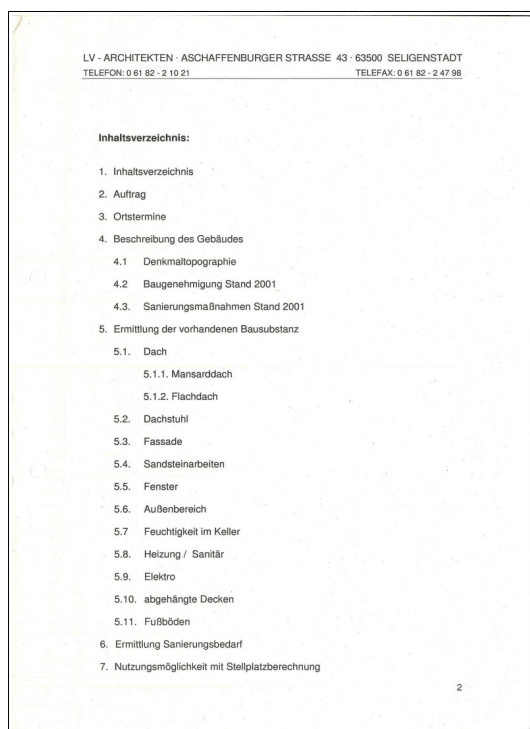
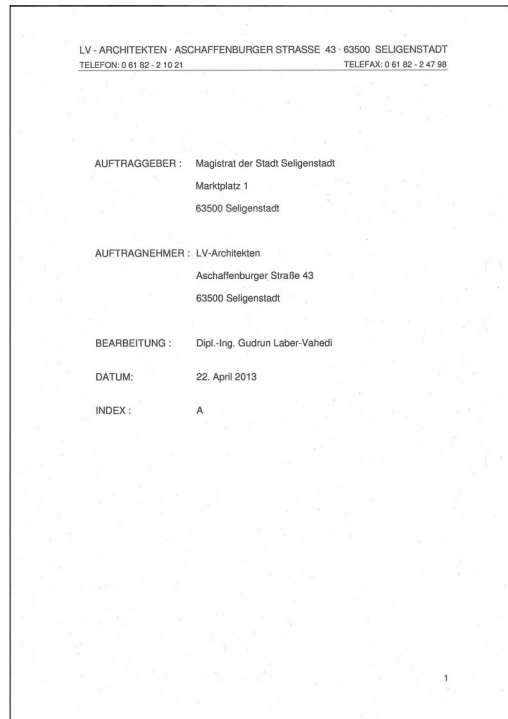
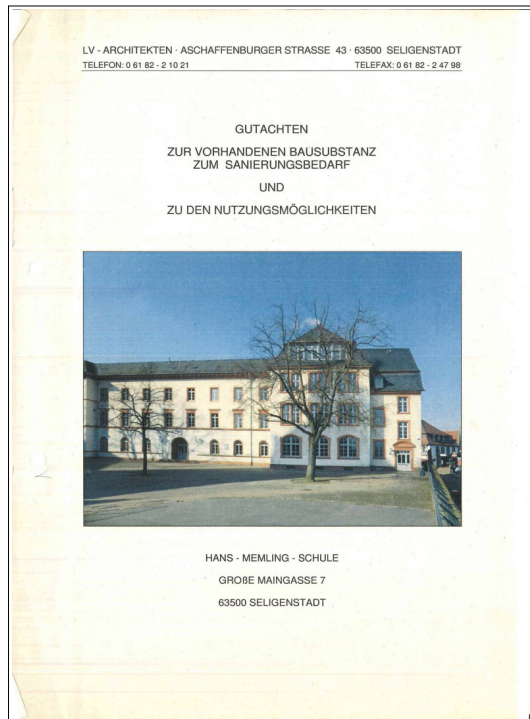
Eine Telefonanlage ist nicht vorhanden.

Eine vorhandene Brandmeldeanlage und Elektroakustische Anlage sind offenbar funktionsfähig, jedoch momentan ein Alarm nicht aufgeschaltet.

Der im Kellergeschoss des Mainbaues befindliche Werkraum ist vorerst nicht nutzbar, da die Kelleraussenwandflächen komplett durchfeuchtet sind bzw. durch die vorhandenen

Kellerlichtschächte erheblich Feuchtigkeit eindringt – hier ist eine Sanierung zwingend erforderlich.

Das Gutachten der LV-Architekten schlägt vor, den grösstenteils verfüllten Zwischenraum zwischen Aussenwand des Schulgebäudes und der hohen Sandsteinmauer entlang der Grossen Maingasse aufzugraben, um die nördliche Kellerwand von direkter Feuchtigkeitseinwirkung zu befreien.



Fazit: Die vorgenannten Gebäudeschäden müssen im Rahmen der Bauunterhaltung priorisiert und entsprechend abgearbeitet / behoben werden. Eine sofortige Nutzung des Gebäudes ist durch die benannten Schäden jedoch nicht ausgeschlossen, d.h. die vorhandenen Räume sind sofort nutzbar.

Einer Wiederinbetriebnahme des Gebäudes wird unter Pkt. 5.2 beschrieben.

2.4 Zur Verfügung stehende Flächen im Gebäude heute

Das Schulhaus besteht aus drei Gebäudeteilen, die jeweils durch ein eigenes Treppenhaus erschlossen werden. Mainbau und Mittelbau sind durch eine Brandwand getrennt. Diese beiden Gebäudeteile haben unterschiedliche Geschosshöhen; versetzte Fussbodenhöhen ermöglichen hier keine Zusammenlegung von Räumen. Dagegen bilden die Gebäudeteile Mittelbau und Basilikabau brandschutztechnisch eine Einheit; eine Verbindung existiert im 1. Obergeschoss.

Wie aus den anliegenden Planunterlagen ersichtlich, stehen folgende Hauptnutz- und Nebennutzflächen zuzüglich Flächen der haustechnischen Installation (Kellergeschoss Mainbau), Sanitäranlagen, d.h. Toilettenräume und Verkehrsflächen (Flure und Treppenhäuser) zur Verfügung:

		<i>Hauptnutzfläche</i>		<i>Nebennutzfläche</i>	
Mainbau:	Kellergeschoss	1 Raum ca. 56,3 m ²	= 56 m ²	2 Räume	= 11 m ²
	Erdgeschoss	2 Räume je ca. 63,8 m ²	= 128 m ²	3 Räume	= 30 m ²
	1. Obergeschoss	2 Räume je ca. 64,2 m ²	= 128 m ²	3 Räume	= 36 m ²
	2. Obergeschoss	2 Räume je ca. 63,9 m ²	= 128 m ²	2 Räume	= 19 m ²
	Dachgeschoss	2 Räume je ca. 57,0; 54,0 m ²	= 111 m ²	1 Raum	= 6 m ²
Teilsumme			= 551 m ²		= 102 m ²
Mittelbau:	Erdgeschoss	2 Räume je ca. 64,2 m ²	= 128 m ²		
	1. Obergeschoss	4 Räume je ca. 38,8; 16,2; 16,8; 66,9 m ²	= 139 m ²	1 Raum	= 11 m ²
	2. Obergeschoss	2 Räume je ca. 70,5 m ²	= 141 m ²	1 Raum	= 10 m ²
Teilsumme			= 408 m ²		= 21 m ²
Basilikabau:	Erdgeschoss	1 Raum ca. 65,2 m ²	= 65 m ²		
	1. Obergeschoss	1 Raum ca. 67,6 m ²	= 68 m ²		
	2. Obergeschoss	1 Raum ca. 70,4 m ²	= 70 m ²		
Teilsumme			= 203 m ²		
SUMME			= 1.162 m ²		= 123 m ²

Insgesamt sind im Gebäude 16 natürlich belichtete Räume plus ein Raum im Kellergeschoss Mainbau in Klassenraumgröße (ca. 54 bis 70 m²), drei Räume im Mittelbau zur



möglichen Büronutzung (2x ca. 16m², 1x ca. 39m²) und 13 kleine Nebenräume vorhanden.

Die zentralen Toilettenanlagen befinden sich im Erdgeschoss des Mittelbaues, unterteilt in vier abgeschlossenen Anlagen: Mädchen, Damen, Jungen, Herren. Im Kellergeschoss des Mittelbaues befinden sich Toilettenanlagen - Damen und Herren. Wieder in Betrieb genommen wurden die Damen- und Herren-WC-Anlagen, die für eine vorläufige Nutzung von Räumen im Mittelbau ausreichend bemessen sind.

Die Dachgeschossflächen des Mittelbaues und des Basilikabaues sind nicht ausgebaut.

2.5 Bauordnungsrechtliche Einordnung

2.5.1 Bauordnungsrechtliche Einordnung heute

Das dreiteilig errichtete Gebäude ist als Schulgebäude gebaut und genehmigt.

Seitens der Bauaufsichtsbehörde wurde bestätigt, dass die Nutzung des Gebäudes für schulaffine Aktivitäten jederzeit möglich ist, weil die gültige Baugenehmigung dies so vorsieht.

Nach Vereinsauffassung fallen unter diese Definition alle Aktivitäten / Veranstaltungen die als Bildung bezeichnet werden können.

Sicher erlaubt diese Bezeichnung einen gewissen Interpretationsspielraum – sind doch schon immer Schulgebäude z.B. als Wahllokale und für diverse Feierlichkeiten und Veranstaltungen von Schülern, Eltern und Lehrern genutzt worden.

2.5.2 Bauordnungsrechtliche Einordnung kurzfristig temporär

Bei sonstigen Veranstaltungen, bis max. 199 Personen gleichzeitig im Gebäude, liegt die Zustimmung im Ermessen des Eigentümers – der Stadt. Je nach Veranstaltungsart, die in einer Anmeldung zu erläutern ist, ist ein Bestuhlungsplan (Sicherstellung der Fluchtwegsituation) vorzulegen. Dabei ist die max. Personenbelegung der Raumgrösse angemessen zu wählen und die Fluchtwegsituation gem. den betreffenden Bestimmungen darzustellen. Eine zusätzliche baurechtliche Genehmigung für temporäre Veranstaltungen ist nicht erforderlich, d.h. aus bauordnungsrechtlicher Sicht liegt gegen kurzfristig, temporäre Nutzungen kein Eingriffstatbestand vor.

Hinweis: Bei früherem Schulbetrieb wurden in starken Jahrgängen mehr als 300 Schüler unterrichtet.

2.5.3 Bauordnungsrechtliche Einordnung zukünftig dauerhaft

Bei beabsichtigter stetiger Nutzung über schulaffine Aktivitäten hinaus und ab mehr als 199 Personen gleichzeitig muss eine Nutzungsänderungsgenehmigung der Bauaufsichtsbehörde eingeholt werden, um das Gebäude als Versammlungsstätte zu klassifizieren und zu genehmigen.

Erst damit darf genehmigungsrechtlich das gesamte Gebäude nicht nur als Bildungs-, sondern auch als Kulturhaus Hans-Memling genutzt und betrieben werden.

2.5.4 Denkmalschutz

Sämtliche Gebäudeveränderungen sind, auch im Rahmen eines Nutzungsänderungsantrages, mit der Denkmalschutzbehörde detailliert abzustimmen.

2.5.5 PKW-Stellplätze

Wie LV-Architekten im genannten Gutachten von 2013 ausführt, ist das als Schule genehmigte Gebäude mit einem Soll von 11 Stellplätzen (Altbestandsforderung) belegt.

Jede neue Nutzung muss im Rahmen des erforderlichen Nutzungsänderungsantrages gem. Stellplatzsatzung einen Nachweis des eventuellen Stellplatzmehrbedarfes aufzeigen. Bei der seitens des Vereins Freunde der HMS vorgeschlagenen Gesamtnutzung des Gebäudes als Bildungs- und Kulturhaus ist mit einem Mehrbedarf an Stellplätzen von 25 bis 30 Stellplätzen zu rechnen.



Mittlerweile ist die Zufahrt zur Basilika über die Dr. Otto-Müller Str. und entlang der Klostermauer zeitweise für Gottesdienstbesucher erlaubt.

Man gewinnt jedoch den Eindruck, dass die Schulhoffläche neuerdings zum Geheimtip für parkplatzsuchende Altstadtbesucher wird.

Eine künftige Nutzung des Schulhofes, zumindest teilweise als Parkplatz um den Gesamt-Stellplatzbedarf zu decken, ist nicht vertretbar.

Eine erforderliche ausgebaute Zufahrt ist nicht vorhanden; der momentan genutzte Weg zwischen Friedhofs- und Klostergartenmauer führt direkt vorbei an dem nicht begrenzten Spielplatz am Main und dem Ein- und Ausgang des Klostergartens; eine PKW-Befahrung dieser Strecke stellt zu jeder Zeit eine Gefährdung dar.

Ein Stellplatzmehrbedarf kann nur auf der Parkplatzfläche an der Lände / Anleger der Personenschiffahrt und / oder im Parkdeck am Friedhof (Entfernung ca. 300 m) abgelöst werden.

2.5.6 Fazit aus bauordnungsrechtlicher Einordnung

Durch die bauordnungsrechtlichen Hintergründe wird im Folgenden eine Unterscheidung vorgenommen in:

- Nutzung für Bildung, d.h. schulaffin (ohne Nutzungsänderungsgenehmigung) und
- zusätzliche Nutzung für Kultur, d.h. über schulaffine Nutzung hinaus – dafür Nutzungsänderungsantrag und -genehmigung erforderlich

Daraus ergibt sich die Mehrstufigkeit des weiteren Vorgehens zur Wiederinbetriebnahme und Umnutzung der ehemaligen Hans-Memling-Schule zum Bildungs- und Kulturhaus für alle Bürger.

Dies wird näher unter Pkt. 5 beschrieben:

- Pkt. 5.1 Istzustand - keine Nutzung – Stufe 0
- Pkt. 5.2 Sofort mögliche schulaffine Nutzung – Bildung – Stufe 1
- Pkt. 5.3 Derzeit zulässige Nutzung für kulturelle Zwecke, temporär im Einzelfall – Stufe 2
- Pkt. 5.4 Künftige Nutzung als Bildungs- und auch Kulturhaus mit Nutzungsänderungsgenehmigung, jedoch ohne Umbauten – Stufe 3
- Pkt. 5.5 Künftige Nutzung als Bildungs- und Kulturhaus mit Nutzungsänderungsgenehmigung und denkbarer Umbauten – Stufe 4



3.0 Leitbild des Bildungs- und Kulturhauses Hans-Memling

Die Erarbeitung eines gemeinsamen Leitbildes soll der Beginn der inhaltlichen Auseinandersetzung über die zukünftige Nutzung des zur Verfügung stehenden Gebäudes sein.

Der Verein möchte mit Bürgern und Verantwortlichen der Stadtverwaltung diesen notwendigen Prozess anstossen, um die Ziele des Bildungs- und Kulturhauses, auch in Abgrenzung von anderen in der Stadt zur Verfügung stehenden Einrichtungen, zu definieren.

Das Leitbild dient in der Planungsphase als Orientierungsrahmen für alle weiteren inhaltlichen Konzeptbausteine und im Betrieb des Hauses sind dies Handlungsgrundsätze für alle im Bildungs- und Kulturhaus ein- und ausgehende Menschen. Wie an dem Beispiel des Kulturhauses in Wertheim am Main erkennbar, sind Leitplanken erforderlich; diese sind Voraussetzung für den Erfolg der Einrichtung.

Die Rohfassung des Leitbilds entstand in Arbeitskreisen von Vertretern der Freunde der Hans-Memling-Schule e.V.

Die Endfassung wird das Ergebnis von ggf. mehreren Abstimmungsrunden auf allen Arbeitsebenen, darunter auch Vertretern politischer Parteien und der Stadtverwaltung sowie der künftigen potentiellen Nutzer, d.h. Mieterinnen und Mieter des Kulturhauses sein.

Dieser Prozess wird mit Vorstellung der folgenden Rohfassung eingeleitet.

Leitbild

Präambel

Das Bildungs- und Kulturhaus Hans-Memling ist eine Begegnungsstätte für weit gefächerte Bildungsangebote, für kulturelle Aktivitäten und bürgerschaftliches Engagement jeder Art.

Es ist ein Ort der Fröhlichkeit und Lebensfreude, steht für Gemeinschaftssinn im Kontext von Lernen und Kreativität ebenso wie für die Wertschätzung individueller Unterschiede.

Der genius loci - der Geist des Ortes - zwischen Fluss als Naturraum, sakraler Baukunst von besonderer geschichtlicher Bedeutung und Leben in der historischen Altstadt rückt die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes ins Bewusstsein und fördert den ideellen Wert auch des Aussenbereiches der Einrichtung. Jeder Mensch ist hier herzlich willkommen!

Leitziel 1

Das Bildungs- und Kulturhaus bietet den Menschen Raum und Möglichkeiten für ihre Ideen, ihr Engagement und ihre Aktivitäten. Es gilt der Grundsatz der Freiwilligkeit und das Prinzip Hilfe zur Selbsthilfe.

Nutzer und Besucher sind aufgefordert, die Ziele des Bildungs- und Kulturhauses Hans-Memling aktiv zu unterstützen und entsprechend des Leitbildes zu handeln.

Das Haus in seiner Vielschichtigkeit bildet eine offene Gemeinschaft, die die Menschen und verschieden organisierte Einrichtungen zu gemeinschaftlichem Handeln motiviert.



Leitziel 2

Das Bildungs- und Kulturhaus Hans-Memling ist ein diskriminierungsfreier Ort, an dem sich Menschen mit Respekt und Toleranz begegnen. Niemand ist wegen Geschlecht, körperlicher und geistiger Verfassung, sozialer und nationaler Herkunft, Alter, Sprache, Kultur und Religion ausgeschlossen.

Ebenso ist das Bildungs- und Kulturhaus Hans-Memling eine überparteiliche, d.h. politisch neutrale Einrichtung, in der rein sachbezogen gehandelt wird.

Leitziel 3

Das Bildungs- und Kulturhaus Hans-Memling trägt durch die Wiedernutzung des Gebäudes zur Belebung der Umgebung bei, wobei die unter Denkmalschutz stehende Substanz geachtet und deren Erhalt gefördert wird. Bürger identifizieren sich mit dem so geschichtsträchtigen Ort, der seit Schulschließung eher von Besuchern und Touristen vereinnahmt wird.

Leitziel 4

Im Bildungs- und Kulturhaus Hans-Memling wird zur Umsetzung des Bildungsauftrages der Stadt ein vielfältiges Angebot verwirklicht (nicht nur Volkshochschule und Musikschule). Weitere existierende Institutionen und Vereine werden Nutzer des Gebäudes und bilden die Basis für eine vernetzte Organisation mit ähnlichen Zielsetzungen. Synergieeffekte werden genutzt. Es bietet vielschichtige Möglichkeiten in den Bereichen Bildung, Kultur und Freizeit. Bildungs- und Kulturaktivitäten jeglicher Art werden gefördert und angeboten. Sie sind für jeden Bürger zugänglich.

Leitziel 5

Im Sinne der Nachhaltigkeit leistet das Bildungs- und Kulturhaus Hans-Memling einen Beitrag zur Stärkung des Umweltbewusstseins und pflegt einen bewussten Umgang mit Ressourcen.

Leitziel 6

Das Gebäude soll grundsätzlich gemeinnützig und zum Allgemeinwohl insbesondere für Veranstaltungen im öffentlichen Interesse genutzt werden. Private und gewerbliche Nutzung, etwa mit einem geschlossenem Teilnehmerkreis, Workshops und Veranstaltungen von privaten Anbietern, dürfen nicht die Gemeinwohlziele beeinträchtigen, sondern sollen diese sinnvoll ergänzen und tragen zur erforderlichen Kostendeckung bei. Näheres regelt eine Nutzungs- und Hausordnung.

4.0 Weg- und Zielbeschreibung

4.1 Vorgehensweise

Vom Verein Freunde der Hans-Memling-Schule wurden im Sommer 2017 verschiedene Institutionen, Vereine und gesellschaftliche Gruppen nach etwaigen Raumbedarfen befragt:

Bedarfsanmeldung

für eine erste Nutzungsüberlegung für das Gebäude der ehemaligen Hans-Memling-Schule

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie wissen hat sich der Verein Freunde der Hans-Memling-Schule zur Aufgabe gemacht, die Sanierung und Erhaltung des Gebäudes, Grosse Maingasse 7, in Seligenstadt zu fördern, selbstverständlich unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und der städtebaulichen und historischen Bedeutung des Bauwerkes und seines Standortes. Insbesondere wollen wir erreichen, dass das Haus künftig der gesamten Bevölkerung als ein Kultur- und Bildungshaus offen steht.


Dafür benötigen wir konkret Ihre Unterstützung.

Wir möchten seitens des Vereins Freunde der Hans-Memling-Schule eine erste Nutzungsstudie für das Gebäude ausarbeiten und möglichst im Herbst unserem Bürgermeister sowie den städtischen Gremien vorstellen.

Dazu benötigen wir von allen potentiellen Nutzern und Interessenten eine Bedarfsmeldung mit den aus der Anlage ersichtlichen Inhalten. Damit dokumentieren wir, dass unsere Bearbeitung auf tatsächlichen Bedarfen beruht und nicht etwa als aus der Luft gegriffen bezeichnet wird.

Natürlich steht einem Raumnutzungswunsch auch die Frage nach einem Mietzins gegenüber. Diesen können wir zum heutigen Tage nicht benennen, ergibt sich doch dieser aus der Summe aller Bedarfe und einer Auslastungsplanung sowie dem Umfang künftiger Ankermietverhältnisse (z.B. Gastro).

Anliegend erhalten Sie ein Formblatt „Bedarfsanmeldung“ mit der Bitte, dies in Ihren Gremien zu besprechen und uns baldmöglichst mit den entsprechenden Angaben zurück zu geben – natürlich sind diese Angaben unverbindlich, sie dienen uns aber als erste Arbeitsgrundlage. Über das städ-

Bedarfsanmeldung für eine Nutzungsstudie		
1.	Wer fordert an:	
2.	Welcher Raumbedarf, in m ² minimal / maximal:	
3.	Welche Ausstattung / Möblierung:	
4.	ggf. ab wann gibt es den Raumbedarf; ggf. dauerhaft / für welchen Zeitraum gibt es den Bedarf:	
5.	Warum gibt es den Raumbedarf; Begründung der Bedarfsanmeldung:	
6.	Bemerkung:	
7.	Datum; Unterschrift	

Erforderlichenfalls durch Anlagen ergänzen bitte



tische Gebäude können wir natürlich nicht verfügen, möchten aber mit unserer Arbeit eine Weg- und Zielbeschreibung, wie mit dem Gebäude weiter umgegangen werden soll, leisten.

Die Abfrage erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit; weitere Interessenten können jederzeit berücksichtigt werden.

Öffentliche HMS-Arbeitskreise wurden durchgeführt, um Wünsche und Ideen potentieller Nutzer kennenzulernen. Auch bei den Kreativschoppen wurden vielfältige Ideen und Anregungen der Besucher zusammengetragen. Fragestellungen waren z.B.:

- Wie ist das Bildungs- und Kulturangebot der Stadt?
- Welchen inhaltlichen Bildungsauftrag macht sich die Stadt zu eigen?
- Wie können Bildungs- und Kultureinrichtungen im HMS-Gebäude gebündelt werden?
- Wie kann Überzeugungsarbeit geleistet werden, um das Gebäude für verschiedenste Bildungs- und Kulturangebote zu nutzen?
- Wie können die angemeldeten Raumbedarfe baulich in das Gebäude integriert werden?
- Welche Leitgedanken findet die Gemeinschaft der aktiven Vereinsmitglieder für die Umsetzung der Ziele; welche Prämissen gibt es?
- Wie kann der Verein die erforderliche Fachkompetenzen bündeln und Bürger zur aktiven, ehrenamtlichen Mitarbeit gewinnen?
- Wie kann der Verein in naher Zukunft Veranstaltungen jeder Art im Gebäude organisieren, um durch Einnahmen langfristig zur Gebäudeunterhaltung beizutragen ?
- Welche Schritte sind wie erforderlich, um die Vereinsziele wann zu erreichen?
- Wie, wo und wofür kann die Stadt als Eigentümer des Gebäudes Fördermittel zur Sanierung und Nutzungsänderung beantragen?

Die Ergebnisse dieser Bedarfsabfragen, diverser Gesprächsrunden (Brainstorming) und Diskussionen wurden zusammengetragen und so eine erste hier vorliegende Studie zur zukünftigen Nutzung des gesamten Gebäudes als Kultur- und Bildungshaus erarbeitet.

4.2 Potentielle Gebäudenutzer: Bildung

4.2.1 musikschnle Seligenstadt-Hainburg-Mainhausen e.V.

4.2.1.1 Text: Herr Dr. Ingo Negwer, Musikschulleiter vom 26. Oktober 2017

Bedarfsanmeldung der Musikschule

Die Musikschule Seligenstadt-Hainburg-Mainhausen e.V. hat großes Interesse an einer Nutzung eines Teilbereichs der ehemaligen Hans-Memling-Schule. Für unsere Zwecke am besten geeignet wären Räume im Mittelbau (vorzugsweise im EG und 1. Stock). Ein direkter Zugang zu den Toiletten ist darüber hinaus unbedingt notwendig.

Konkret werden folgende Räumlichkeiten benötigt:

- 2 ausreichend große Räume für Elementare Musikerziehung (Großgruppen, Eltern/Kind-Kurse), Ensembleunterricht
- 1 großer Raum für Schülervorspiele, Lehrerkonzerte, diverse Kammerkonzerte
- 2 kleinere Räume als Sitz der Schulleitung und Verwaltung (Büros)

Begründung:

Das Musikschulgebäude am Freihofplatz genügt seit vielen Jahren den Anforderungen an einen zeitgemäßen Musikschulbetrieb nicht. Der zusätzliche Raumbedarf ist seit langem bekannt und mehrfach im Vorstand thematisiert worden. Insbesondere für größere Unterrichtsformen (Ensembleunterricht, Orchester- oder Bigband-Proben) gibt es keinen geeigneten Raum.

Für die elementare Musikerziehung (Musikalische Früherziehung, Eltern/Kind-Kurse etc.) ist der bisher genutzte Raum im EG am Freihofplatz zu klein, da hier häufig 12-20 Personen gleichzeitig unterrichtet werden.

Die Musikschule benötigt einen angemessen großen Raum und ausgestatteten (Kammerkonzertsaal) für öffentliche Veranstaltungen, der auch von anderen Kulturschaffenden genutzt werden könnte.

Bemerkung:

Durch einen Umzug der Schulleitung und Verwaltung in das Gebäude der ehem. Hans-Memling-Schule stünde am Freihofplatz ein weiterer Unterrichtsraum für Kleingruppen- und Einzelunterricht zur Verfügung.

Die Musikschule kann aufgrund ihrer professionellen Struktur (hauptamtliche Mitarbeiter in Schulleitung und Verwaltung) für andere Kulturschaffende und Bildungseinrichtungen sowohl administrativ als auch organisatorisch im ehemaligen Schulgebäude ein verlässlicher **Kooperationspartner** werden.

Außerhalb der Kernzeiten (Mo-Fr. ca. 13-19 Uhr) gibt es wenig Raumbedarf, so dass die Räume vormittags und abends von anderen Institutionen und Vereinen genutzt werden können.

Eine Zusammenarbeit mit der Volkshochschule und Stadtbibliothek ist seitens der Musikschule ausdrücklich erwünscht. Im Idealfall wären alle drei kommunalen Bildungseinrichtungen unter einem Dach vereint, was zu weiteren Synergieeffekten führen dürfte.

4.2.1.2 Folgerungen der Freunde der HMS

Die benannten Raumbedarfe können im Gebäude abgebildet werden; in Stufe 1 (Pkt. 5.2) steht der Mittelbau zur Verfügung und erfüllt die Anforderung an zwei größere Räume für die Musikerziehung, einen Veranstaltungsraum (heute 67 m² ohne bauliche Veränderungen) und zwei Büroräumen.

Ein Umzug der Musikschule in die Hans-Memling-Schule vermindert die Geräuschbelastigung für die am Freihofplatz zahlreichere Nachbarschaft.

Führt man den Gedanken von Raumnutzungen der Musikschule im Gebäude der Hans-Memling-Schule weiter, könnte eingewandt werden, dass bei vollständigen Umzug dann



das derzeit von der Musikschule genutzte erste städtische Schulhaus am Freihofplatz leer stünde.

Dieses Gebäude am Freihofplatz ist aus verschiedensten Gründen sanierungsbedürftig.

Die einfach verglasten Fenster fordern exorbitante Heizkosten. Sie sind auf Grund der Geräuschübertragung nach aussen für eine Musikschule denkbar ungeeignet; Mehrfachverglasung mit guten Schall- und Wärmeschutzeigenschaften wären vorteilhaft.

Bevor die Sanierung dieses Gebäudes städtische Mittel verbraucht, sind in einer Gesamtbetrachtung alle wirtschaftlichen Aspekte abzuwägen. Im Gegensatz zur Hans-Memling-Schule könnte der städtische Besitz am früheren Schulhaus am Freihofplatz aufgegeben werden. Einen Käufer hierfür zu finden erscheint möglich:

Diese Immobilie eignet sich zur Veräußerung an eine private Bauherrengemeinschaft oder für eine sonstige Büronutzung in den Obergeschossen; im Erdgeschoss ist eine gastronomische Nutzung denkbar.

Der städtebaulichen Bedeutung dieses ebenfalls denkmalgeschützten Gebäudes kann und muss durch einen Sanierungsvertrag mit dem Erwerber Genüge getan werden. Damit stellt die Stadt sicher, dass der Erwerber ein Kleinod für die Altstadt erhält.

Anders als die Stadt kann ein privater Bauherr die denkmalschutzbedingten Mehraufwendungen der Sanierung gem. §§ 7i bzw. 10f EStG steuerlich geltend machen. Ein privater Bauherr kann damit i.d.R. erheblich höhere Sanierungskosten als die Stadt aufwenden.

Als Nebeneffekt der sinnvollen Nutzung der Hans-Memling-Schule erreicht die Stadt damit nicht nur die Sanierung des Schulhauses am Freihofplatz, sondern spart im Haushalt 2018 dafür angesetzte Mittel von über 20.000 € ein. Zusätzlich wird ein Verkaufserlös erzielt.

4.2.2. Volkshochschule, Sparte des Kulturring Seligenstadt e.V.

4.2.2.1 Text: Frau E. Emadi, Geschäftsführerin der VHS Seligenstadt vom 6.9.2017

Mögliche Zukunftsplanung der Volkshochschule Seligenstadt

Ist-Zustand im Jahre 2017

Organisation:

- Verein Kulturring, bestehend aus den Klosterkonzerten und der Volkshochschule Seligenstadt

Stellenschlüssel:

- Eine in Teilzeit angestellte Geschäftsführerin mit 12 Stunden pro Woche (plus 12 Stunden ehrenamtlicher Einsatz pro Woche)
- Eine Schatzmeisterin (80 Stunden ehrenamtliche Arbeit im Jahr) plus zusätzlichen ehrenamtlichen Einsatz des Vorstandes
- 30 – 40 auf Honorarbasis tätige Dozenten

Räumlichkeiten:

- angemietete Räume: Geschäftsstelle, Steinheimer Str. 6:
1 Büro (ca. 14 m²)



1 Seminarraum (ca. 18 m²)
1 Toilette

Bereitgestellte Räumlichkeiten:

- Merianschule (nutzbar Mo – Do ab 16:30 Uhr in der Schulzeit / nicht am Wochenende /Kosten durch Schließdienst)
- Bürgerhäuser in allen drei Stadtteilen (sofern Räume frei sind)

Eigens angemietete Räumlichkeiten:

- Nachbarschaftshaus/ Yogi-Spatzen in der Frankfurter Str./ Bewegungszentrum Froschhausen / Atelier Merger / Galerie Buntsteinwerk

Außenpräsentation:

eigene Homepage / 2 erscheinende Programmhefte im Jahr / Pressearbeit/ Kooperationsarbeit z. B. mit der Emmaklinik und anderen Institutionen/ Gemeinschaftsprojekte z. B. Einhardstiftung

Zeitschlüssel:

Schuljahr besteht aus 2 Semestern: Frühjahrssemester 1. Februar – 31. August
Herbstsemester 1. September – 31. Januar

Schulprogramm:

Es werden Kurse in folgenden Bereichen angeboten: Arbeit und Beruf/ Politik und Gesellschaft/ Kultur und Gestalten/ Gesundheit/ Sprachen

Pro Semester werden ungefähr 65 – 85 Kurse angeboten (Insg. an die 170 Kurse im Jahr) Neben Wochenendworkshops, Einzelveranstaltungen finden an die 30-50 Kurse pro Semester über mehrere Wochen bzw. Monate regelmäßig wöchentlich statt. Die hauptfrequentierte Zeit, in der die meisten Kurse stattfinden und auch wahrgenommen werden wollen (Angebot-Nachfrage) liegt von Montag bis Donnerstag zwischen 17:00 – 21:30 Uhr. Zusätzlich gibt es aber auch einige Vormittagskurse und Nachmittagskurse. Soweit die Räumlichkeiten es in Seligenstadt zulassen, werden auch gerne Wochenendkurse angeboten.

Adressat:

Erwachsene jedes Alters, vereinzelt auch Kinder

Problematik:

Die Räumlichkeiten der Geschäftsstelle in der Steinheimer Str. befinden sich in einem desolaten Zustand. Da der Seminarraum nur maximal 10 Teilnehmern Platz bietet, können viele der angebotenen Kurse dort nicht stattfinden. Die Räume der Merianschule sind nur am Abend unter der Woche nutzbar. Da wir dort zu Gast sind, kann dort kein Material verwahrt werden (Nähmaschinen/ Werkstoff müssen jedes Mal aufgebaut und abgebaut werden.) Zusätzlich können viele Kurse aufgrund der Bestückung durch Möbel nicht dort stattfinden. Ein Raum für sportliche Bewegungskurse, die sehr gefragt sind, steht überhaupt nicht zur Verfügung und muss teuer angemietet werden. Die Bürgerhäuser können nur mäßig genutzt werden, da andere feste Vereine dort ihren Platz haben und fest zugesagte Termine kurzfristig rückgängig gemacht werden, da plötzlich Blutspende oder ähnliches stattfindet. Ein geregeltes Kursangebot kann dort nicht durchgeführt werden.



Gefragte Wochenendseminare / Ferienseminare können ebenfalls durch ein mangelndes Raumangebot nicht stattfinden. Die Volkshochschule kann durch die mangelhafte Raumsituation das geforderte und erwünschte Kursangebot nicht weiter aufbauen und erweitern. Weder eine Netzbildung noch sinnvolle Kooperationen mit am Ort ansässigen Organisationen (z.B. Stadtbibliothek) können fruchten. Der Seligenstädter Bürger identifiziert sich nicht mit der Bildungseinrichtung Volkshochschule, die nicht als Einheit / Gesamtorganisation, sondern zerstückelt und undurchschaubar in Erscheinung tritt.

Realistische Zukunftsvision der Volkshochschule Seligenstadt bei Beziehen einer größeren festen Räumlichkeit – speziell Hans-Memling-Schule

Organisation:

- Verein

Stellenschlüssel:

- Eine hauptberufliche Geschäftsleitung oder 1 in Teilzeit angestellte Geschäftsführung (50%) mit 2 in Teilzeit angestellten Hilfen

Räumlichkeit:

- 1 Büro, welches gerne auch bei entsprechender Größe und Unterbringmöglichkeiten geteilt werden kann mit anderen Institutionen (z.B. Einhardstiftung-Klosterkonzerte)
- Mindestens 4 feste Seminarräume, die ebenfalls bei Nichtbesetzung anderweitig vergeben werden können.
- 1 größerer Raum für Veranstaltungen, Lesungen, Vorträge – gerne in Kooperation mit Anderen (z.B. Stadtbibliothek, usw.)
- 1 Gymnastik- bzw. Bewegungsraum - gerne in Kooperation mit einer Tanzschule oder anderen Institutionen
- Evt. ein Werkraum, wo getöpft, gewerkelt, genäht usw. werden kann. In diesem Raum muss es möglich sein, auch mal Sachen stehenzulassen bzw. aufzubewahren.
- Eventuell ist ein Medienangebot mit mobilen Computern in einem fahrbaren Schrank zu bewerkstelligen.
- Diese Aufstellung schließt nicht aus, dass trotzdem ein Ausweichen z.B. in die Merianschule von Nöten sein wird. In der Merianschule steht eine große Lehrküche zu Verfügung, die von der VHS genutzt wird.

Anpassung des Schulprogramms an neue räumliche Begebenheiten:

Durch ein festes Schulgebäude kann sich die Volkshochschule den Bürgern der Stadt Seligenstadt „wesensfester“ präsentieren und somit das Bewusstsein, das eine feste Bildungseinrichtung sowohl für Erwachsene als auch für Kinder im eigenen Ort besteht, festigen. Die Nachfrage nach einem gesteigerten Kursangebot ist somit vorgegeben.

Es ist durchaus realistisch, dass das Semesterangebot im ersten Schritt auf 100, sollte das gut angenommen werden, auf 120 Kurse pro Semester ausgebaut werden kann. Da Seligenstadt aber eine Kleinstadt ist, sollte man da auch die realistische Grenze sehen. Dabei ist zu beachten, dass besonders auch eine Junge VHS im Aufbaufokus zu stehen hat, da die heutigen Kinder die VHS von Morgen bilden. Räume, die sowohl in Ferienzeiten und am Wochenende ganztägig, als auch nachmittags während der Schulzeit ohne Einschränkung schon ab 13:00 Uhr zur Verfügung stehen, lassen Kurse entstehen,



die im Moment einfach in weiter Ferne sind, jedoch eine Bereicherung im Bildungsangebot von Kindern darstellen.

Ebenso darf man das Angebot von berufsbegleitenden Weiterbildungsangeboten an Volkshochschulen nicht unterschätzen. Sollten nun eigene Räumlichkeiten besonders an Wochenenden bereitstehen, können berufsorientierte Veranstaltungen angeboten bzw. andere Bildungsträger mit ihren Veranstaltungen eingeladen werden. So werden Räume durch Untervermietung mitfinanziert und der Stadt werden Gäste zugeführt, die dort nächtigen und sich aufhalten wollen.

Zu guter Letzt besteht der große Wunsch nach Netzwerkarbeit an jedem Ort, vor allem dort, wo es als so sinnvoll erscheint. Veranstaltungen zusammen zu organisieren, die allen Bürgern zugutekommen, Dinge bzw. Räume zusammen zu teilen, verbinden, lassen neue Ideen wachsen, bereichern und sparen nebenbei noch Kosten. Das sich eine Volkshochschule da besonders einer möglichen Stadtbibliothek sehr nahe fühlt, sollte jedem einleuchten. Hier kann eine Zusammenarbeit in jeder Hinsicht nur ergänzen, fruchten und bereichern – natürlich auch mit allen anderen kulturellen Mitstreitern dieser Stadt.

Fazit:

Die Schule steht bereit, sie schreit nach Leben mit ihrer enormen Präsenz an einem Platz, an dem sich alles zu treffen scheint. Der Zeitpunkt ist da, sie zu beleben. Frage ist: wann sind wir bereit?

4.2.2.2 Folgerungen der Freunde der HMS:

Die Bündelung der verschiedenen Angebote der Volkshochschule an einem Ort ist geboten; im Gebäude der Hans-Memling-Schule besteht die Chance, die Zukunft der Volkshochschule zu stärken und auszubauen.

Die benannten Raumbedarfe können im Gebäude abgebildet werden; in einer ersten Stufe steht der Mittelbau zur Verfügung und erfüllt die Anforderung an einen Büroraum, 4 Seminarräume, ein Veranstaltungsraum (heute 67 m² ohne bauliche Veränderungen), ein Gymnastik- und Bewegungsraum.

Damit kann eine Einsparung von Mietkosten, welche heute für die Geschäftsstelle der VHS in der Steinheimer Strasse 6 und diverser sonstigen Räume in verschiedenen Häusern anfallen, seitens der Stadt eingespart werden.

4.2.3 AK Willkommen in Seligenstadt

4.2.3.1 Text: Herr Burkhard Müller, Koordinator AK Willkommen in Seligenstadt, vom 3.10.2017

Ein "Kulturzentrum" in Seligenstadt, das von der Gestaltungskraft der Bürger geprägt ist, ist dringend erforderlich. Die HMS kann eine solche Funktion übernehmen, in einem solchen Rahmen ist auch mit der Unterstützung des AK Willkommen zu rechnen.

Bürgerhäuser und Nachbarschaftshäuser sind in Seligenstadt behördlich verwaltet, sie reduzieren sich sichtbar als Behördeneinrichtung und haben längst ihre Funktion als Häuser der Bürger oder der Nachbarn verloren. Dies ist sehr bedauerlich. Sie dienen als Versammlungsstätten nach einem Raumbelagungsplan, sind aber keine Impulsgeber für

kulturelles Leben. Dies ist aus Sicht der AK Willkommen bei der Nutzung der HMS ein wichtiger Faktor.

Bei einer solchen Ausrichtung ist unerseits auch eine Nutzung der HMS denkbar, insbesondere bei den Feldern:

Bildung, Begegnungen, Bürgergesprächen, Kulturveranstaltungen, Raumnutzung für Interessentengruppen aus verschiedenen Kulturen im handwerklichen Bereich oder der Information.

4.2.3.2 Schlussfolgerungen der Freunde der HMS

Gemeinsam mit der Volkshochschule können verschiedene Klassenräume zu diversen Seminar- und Schulungszwecken der AK Willkommen Seligenstadt genutzt werden. Dabei ist ein unterschiedlicher Nutzungszeitraum von Bedeutung, um gleiche Räume über den gesamten Tag auszulasten.

Damit kann eine Einsparung von Mietkosten, welche seitens der Stadt für die Nutzung von sonstigen Räumen anfallen, eingespart werden.

Mit der möglichen Einrichtung eines gemeinschaftlichen Aufenthaltsraumes kann ein Kommunikations- und Begegnungsraum entstehen; für Kulturveranstaltungen ist Raum. Synergien, wie unter Pkt. 5.2 beschrieben, sind möglich.

4.2.4 Turngesellschaft 1895 e.V.

4.2.4.1 Text: Frau Marion Schaafhausen, TGS Belegung, vom 26.1.2018

Wir - die TGS Seligenstadt 1895 e.V. - benötigen folgende Räume:

- 1) *die kleine Turnhalle... für das Tanztraining unserer Karneval- und Tanzabteilung*
- 2) *5 Klassenräume ... für die Musikcorps, Musikwerkstatt, für div. Kurse (wie Yoga, Zumba, Pilates, Rückenfit, ...), für die Seniorenabteilung (z.B. Gesellschaftstanz, Sitztanz)*

In der Anlage das TGS Schreiben an die Stadt Seligenstadt vom 16.10.2016 "Anmeldung Bedarf an Belegungszeiten in den Räumen der HMS".

4.2.4.2 Schlussfolgerungen der Freunde der HMS

Die Räume der Hans-Memling-Schule sind auch als Trainingsraum bzw. Funktionsraum für Training nutzbar. Für einen Teil der angebotenen Aktivitäten sind nutzungsspezifische Ausbauten erforderlich. Diese bestehen beispielsweise in einer Fußbodenerneuerung (Tanztraining ist nur auf versiegeltem Holzboden - Parkett - möglich) und Schallschutzmassnahmen. Anfallende Ausbaukosten erscheinen dem Umfang nach überschaubar. Andere der vorgenannten Aktivitäten können im Gebäude sofort stattfinden.

Der Bedarf der TGS besteht offenkundig schon seit Langem und ist der Stadt bekannt.

Auch im aktuell vorliegenden Sportstättennutzungskonzept werden Bedarfe gelistet, die in der Hans-Memling-Schule abgebildet werden können, in diesem Konzept jedoch unberücksichtigt bleiben. Ein Gymnastikraum steht zur Verfügung; auch ehemalige Klassen-

räume können sofort - in Stufe 1 (Pkt. 5.2) - z.B. für Yoga- und ähnliche Entspannungsübungen genutzt werden.

Da das ehemalige Schulgebäude einen Gymnastikraum (Turnhalle, ca. 63,8 m² EG Mainbau) hat, wird in dieser Betätigung eine eindeutig schulaffine Nutzung gesehen. Diese Nutzung kann, weil von der bestehenden Baugenehmigung abgedeckt, kurzfristig angeboten und etabliert werden.

4.2.5 Weitere Gebäudenutzer: Bildung

Als weitere Gebäudenutzungen aus dem Bereich Bildung kommen alle denkbaren Vortrags- und Lehrveranstaltungen wie z.B. Workshops im Rahmen des Saxophonfestivals Seligenstadt (August 2017), Vortragsreihe der Fotofreunde Seligenstadt, Schulungen unterschiedlichster Inhalte, etc. in Betracht.

Bereits die Erfahrung des Vereins Freunde HMS im Verlauf des 2. Halbjahres 2017 zeigt, dass bei zunehmender Bekanntheit der ehemaligen Schule als Veranstaltungsort eine Vielzahl von bisher wenig / nicht bekannten Anforderungen gemeinnütziger Art nachgefragt werden.

Synergien der Nutzung von Räumen durch unterschiedliche Gruppen bieten sich an. Im Rahmen einer Haus- und Nutzungsordnung ist sicherzustellen, dass der gemeinnützige Charakter nicht durch eine gewerbliche Nutzung in Frage gestellt wird.

Schulungen durch (teil-)gewerbliche Anbieter, beispielsweise in den Bereichen Gymnastik, Tanz, Entspannungstechniken, Gestaltung und Kreativität etc. sind aufgrund erzielbarer Raummieten ein Beitrag zur Wirtschaftlichkeit.

4.3 Potentielle Gebäudenutzer: Kultur

4.3.1 Kunstforum Seligenstadt e.V.

4.3.1.1 Gemeldete Bedarfe; Text: Herr Dr. Udo Wahl vom 16.08.17

- *Nutzung* für Theater, Kleinkunst usw. zur Nutzung gemeinsam mit anderen Gruppen, auch als Probebühne
- *Raumbedarf* ein Raum für 60 – 80 – 100 Personen
(errechnete Mindestraumgröße 100 bis 170 m²)
- *Ausstattung* mit Bühne und -installation, Bühnenbeleuchtung und Tonanlage, Vorhang, variable Bestuhlung
- *Nutzung* Lagerung von Fundus, Technik, etc.
- *Raumbedarf* ein Abstellraum
- *Ausstattung* Regale, Schänke

- *Nutzung* *Bewirtschaftung / Pausenfoyer*
- *Raumbedarf* *unbestimmt*
- *Ausstattung* *Bistro und / oder Stehtische, Theke für Bewirtschaftung / Catering*

- *Bemerkung* *Die Räume der Bürgerhäuser sind oft zu gross; kleinere Bühne fehlt. Anmietung kleinerer Räume über Kirche oder Stadt oft mühsam, umständlich und arbeitsaufwendig; Kosten ansteigend und nicht unerheblich.*
Ein kleinerer Veranstaltungsraum mit Technik und Bestuhlung sowie Ausschankmöglichkeit fehlt, wäre aber öfter zu nutzen und eine erhebliche Arbeitserleichterung.

4.3.1.2 Folgerung der Freunde der HMS

Um die vorgenannte Raumgrösse im Gebäude der Hans-Memling-Schule abbilden zu können, muss eine tragende Wand in Teilflächen zurückgebaut und abgefangen werden. Dies ist grundsätzlich möglich. Hierzu auch Pkt 5.5.

Vorschlag: eine entsprechende Raumgrösse kann durch Zusammenlegung der ehemaligen Klassenräume im 2. Obergeschoss des Basilikabau und angrenzenden Mittelbau in einer max. Grösse von ca. 140 m², d.h. für bis zu 100 Personen in Reihenbestuhlung plus Bühne, entstehen. Die vorhandene Raumhöhe dürfte ausreichend sein, ansonsten könnte eine Planung auch die Öffnung des Dachraumes vorsehen und so ein grosszügiger, attraktiver Veranstaltungsraum mit offenem Dachgebälk entstehen. Hierzu Skizze in Anlage 3 und die Beispielfotos, die einen ähnlich grossen Raum des ARS-Musica in Aub zeigen.





Ein solcher Raum ist auch anderweitig vielseitig als repräsentativer Veranstaltungsraum mit offiziellem Charakter für Empfänge, Feierstunden und Konzerte nutzbar.

Der Zugang kann vom Eingang des Mittelbaues organisiert werden, ein Pausenfoyer ist im grosszügigen Treppenhaus mit angrenzender Garderobe denkbar.

Zur auch barrierefreien Zugänglichkeit sollte im östlichen Teil des Mittelbaues – wie in anliegendem Grundriss (Anlage 2) dargestellt - ein Aufzug installiert werden. Als rückwärtiger Fluchtweg steht das Treppenhaus des Basilikabaues zur Verfügung.

Für reine grossflächige Nutzung als Lager erscheinen die vorhandenen Flächen zu wertvoll. In einer Gesamtbetrachtung gilt es dies im Einzelnen abzuwägen.

4.3.2 Schachfreunde Seligenstadt 05 e.V.

4.3.2.1 Gemeldete Bedarfe, Text: Herr Follert, 5.7.2017

- *Nutzung* *Für Trainingsabende, Vorstandssitzungen und Spielbetrieb*
Vereinstreffen jeden Donnerstag
Spielbetrieb bei regionalen Mannschaftsspielen des
Main-Vogelsberg-Schachverbandes mit 8 Heimspielen pro Saison
an Samstagen ab 18 Uhr und Sonntagen von 14 bis ca. 18 Uhr
- *Raumbedarf* *ca. 60m²*
- *Ausstattung* *Tische und Schränke, welche mitgebracht werden könnten, Stühle*
- *Bemerkung* *Vor dem Hintergrund, dass Schachspieler mit eingeschränkter*
Mobilität zu den Aktiven zählen, ist ein Raum im Erdgeschoss mit
Nähe zur Toilette von besonderem Interesse
momentan genutzte Räume:
Vereinsraum Frankfurter Str. 35, Seligenstadt

4.3.2.2 Folgerung der Freunde der HMS

Gemeinsam mit z.B. der Volkshochschule können verschiedene Klassenräume auch im Erdgeschoss genutzt werden um diesen Bedarf abzudecken. Dabei ist ein unterschiedlicher Nutzungszeitraum von Bedeutung, um gleiche Räume über den gesamten Tag / an Wochenenden auszulasten.

4.3.3 Fotofreunde Seligenstadt

4.3.3.1 Gemeldete Bedarfe, Text: Herr Rainer Krück vom 17.7.2017

- *Nutzung* *Für Vereinstreffen einmal monatlich und Vorbereitung von Fotoausstellungen mehrtägig mehrmals im Jahr*
- *Raumbedarf* *ca. 60m²*
- *Ausstattung* *Tische und Schränke, welche mitgebracht werden könnten, Stühle*
- *Bemerkung* *in dem heute von den Fotofreunden Seligenstadt genutzten Raum (Café K) fühlt sich die aktive Interessengemeinschaft 'nur geduldet'; bei Veranstaltung in der evang. Kirche steht der Raum nur eingeschränkt zur Verfügung. Eine Kontinuität der Arbeit kann so nicht zufriedenstellend erreicht werden.*

4.3.3.2 Folgerungen der Freunde der HMS

wie unter 4.3.2.2 zur Bedarfsanmeldung des Schachclub geäußert

Hinweis: Grundsätzlich sind Verkehrsflächen brandlastfrei zu halten. Inwieweit eine Ausstellungsfläche an den jeweiligen Treppenhauswandflächen realisiert werden kann, muss brandschutztechnisch beurteilt werden. Dies ist üblicher Bestandteil der Bearbeitung eines Nutzungsänderungsantrages.

4.3.4 Sängerkhor der Turngemeinde Seligenstadt e.V.

4.3.4.1 Gemeldete Bedarfe, Text: Frau A. Meinzinger vom 27.7.2017

- *Nutzung* *Als Probe- und Veranstaltungsraum für verschiedenste Tanzgruppen, insbesondere zwischen Ende der Sommerferien und Fastnacht*
- *Raumbedarf* *entspricht vorgenanntem vom Kunstforum e.V. benanntem Raumbedarf*
- *Ausstattung* *entspricht vorgenannter, vom Kunstforum e.V. benannter Ausstattung*

4.3.4.2 Folgerungen der Freunde der HMS

wie unter 4.3.1.2 zur Bedarfsanmeldung des Kunstforum e.V. geäußert.

4.3.5 Gesangverein Germania 03

4.3.5.1 Gemeldete Bedarfe, im Rahmen des Einsingens am 28. Oktober 2017

- Nutzung Als Proberaum für verschiedene Chöre, zum Einsingen bei Konzertveranstaltungen in der Basilika
- Raumbedarf ein möglichst grosser Raum
- Ausstattung ohne, bzw. variable Bestuhlung

4.3.5.2 Folgerung der Freunde der HMS

wie unter 4.3.1.2 zur Bedarfsanmeldung des Kunstforum e.V. geäussert.

4.3.6 Seligenstädter Fastnachts-Freunde e.V.

4.3.6.1 Nach Aussage der Fastnachtsfreunde, Herr Dirk Rollmann vom 2.10.2017

werden für verschiedenste Tanzgruppen von einer derzeitigen Stärke von jeweils etwa 25 Mädchen Räume zu Trainingszwecken gesucht. Sinnvoll ist eine Bündelung der Trainings an einem Ort; die bisher erforderliche Praxis des Anmietens ganz unterschiedlicher im Stadtgebiet verteilter Trainingsräume ist unbefriedigend.

4.3.6.2 Folgerungen der Freunde der HMS

Mehrere Gruppen mit gleichem bzw. ähnlichem Betätigungsfeld ermöglichen gemeinschaftliche Raumnutzungen. Synergien der Nutzung von Räumen von unterschiedlichen Gruppen bieten sich an.

4.3.7 Weitere Gebäudenutzer: Kultur

Als weitere Gebäudenutzungen aus dem Bereich Kultur kommen Interessengruppen für beispielsweise Lesungen, Theater und Kleinkunst, Kabarett, Poetry Slam, Konzert, Vortrag sowie Unterhaltungsveranstaltungen jeder Art wie z.B. Bingo, Skatturnier u.v.a.m. in Betracht.

Die Erfahrung des Vereins Freunde HMS im Verlauf des 2. Halbjahres 2017 zeigt, dass bei zunehmender Bekanntheit der ehemaligen Schule als Veranstaltungsort eine Vielzahl von bisher wenig / nicht bekannten Anforderungen nachgefragt werden.

Zu dem Mangel an Veranstaltungs- und Begegnungsräumen für private Nutzungen, kulturelle Veranstaltungen und nachbarschaftliche Aktivitäten kam der von einigen Institutionen geäusserte Bedarf, sich hinsichtlich ihres aktuellen Standorts verändern zu wollen.

Kulturelle Vorhaben auch (teil-)gewerblicher Anbieter sind aufgrund erzielbarer Raummieten ein Beitrag zur Wirtschaftlichkeit.

4.4. Weitere potentielle Gebäudenutzer

4.4.1 Die Pfarrgemeinde St. Marcellinus und Petrus

4.4.1.1 Gemeldete Bedarfe, Text: Herr Gerhard Klein vom 18.8.2017

- *Nutzung* Kindergottesdienste, Ausstellungsflächen für die Kunstgegenstände der Pfarrgemeinde, Lager, Verkaufsraum von Devotionalien, Ausweichstandort bei Sanierungen in der Basilika
- *Raumbedarf* vorerst unbestimmt; ca. 100 bis 200 m²
- *Ausstattung* Stühle, Tische, dimmbare Beleuchtung, Theke für Bewirtschaftung / Catering

4.4.1.2 Folgerungen der Freunde der HMS

Denkbar ist die Nutzung von Räumen des Basilikabaues, wobei zur Toilettennutzung eine Verbindung zum Treppenhaus des Mittelbaues erforderlich ist.

Die Veranstaltung von Kindergottesdiensten fällt u.E. unter die Rubrik Bildung, d.h. die Nutzung z.B. des Erdgeschossraumes des Basilikabaues – nach Sanierung der demontierten abgehängten Decke – ist kurzfristig bereits in Stufe 1, Pkt. 5.2 möglich. Alternativ kann auch ein Raum des Mittelbaues zeitweise mit der Volkshochschule gemeinsam genutzt werden.

Die Anforderung nach Ausstellungsraum und Verkaufsfläche ist vorerst unkonkret; diese muss gesondert – insbesondere brandschutztechnisch - beurteilt werden. **Dies ist üblicher Bestandteil der Bearbeitung eines Nutzungsänderungsantrages.**

4.5. Zukunftsperspektive

- Kleinere und grössere Räume mit guter Belichtung für Künstlerateliers zur Allein- und /oder Gemeinschaftsnutzung können im Dach ausgebaut werden.
- Gästeräume für Ateliernutzer und / oder städtische Gäste können mit Nasszellen im Dach ausgebaut werden. Beispiel: Übernachtungsangebot im ARS-Musica in Aub.
- Einrichtung einer Jugendherberge in einer Teilfläche des Gebäudes.
- Bei der wachsenden Bevölkerungszahl der Stadt werden Kinderbetreuungsplätze und Hausaufgabenbetreuung benötigt. Die vorhandenen Räume könnten teilweise für diese und ähnliche Angebote genutzt werden.
- Der komplette Ausbau in eine Kinderbetreuungseinrichtung entsprechend den dafür geltenden Richtlinien scheint im Gebäude nicht wirtschaftlich darstellbar.

4.6 Gewerbliche Nutzung

4.6.1 Gewerbliche Nutzung des gesamten Gebäudes

Eine vollständige gewerbliche Nutzung des Gebäudes scheidet aus Sicht der Vereins Freunde der HMS schon allein aus Gründen der städtebaulichen Bedeutung des Gebäudes und insbesondere seiner Lage aus: das Gebäude und das Grundstück muss vielmehr allen Seligenstädter Bürgern gleichermaßen offen zur Verfügung stehen.

Ferner wird kein Investor umfangreiche Umbauten aus Gründen des Denkmalschutzes wirtschaftlich darstellen können. Nutzungen, die eine Unterkellerung, eine Zufahrt oder eine Tiefgarage erfordern, scheitern an der Hochwassergefährdung und den Bau- und Bodendenkmalen im Untergrund (Römerbad, Laurentiuskirche, Friedhof).

In der derzeitigen wirtschaftlichen Gesamtlage grundlos Tafelsilber zu veräußern ist angesichts der skizzierten Raumbedarfe nicht zu verantworten und indiskutabel.

Auch eine Vermietung des Gebäudes setzt umfangreiche Investitionen der Stadt als Grundstückseigentümer voraus; kein Mieter investiert auf fremden Grund. Diese Investitionen können zwar bei der Bemessung der Miete zugrunde gelegt werden; jedes Risiko einer Bauzeit- und Baukostenüberschreitung verbleibt dann aber bei der Stadt, wie ein aktuelles Beispiel (Sanierung des denkmalgeschützten ehemaligen Gesundheitsamtes Offenbach zur Nutzung als privates Schulhaus) deutlich zeigt.

Ein privater Mieter oder Käufer wird den bisherigen Schulhof nicht im jetzigen Umfang zum allgemeinen Durchgang freihalten: private Nutzung heisst Abgrenzung. Ein Wege-recht kann zwar vereinbart werden; es bleibt aber das Risiko, dass der bisher für Jeden zugängliche Platz eingezäunt wird und damit der Öffentlichkeit verloren geht.

Die Gestaltung des städtebaulich bedeutsamen Aussengeländes stellt vielmehr eine weitere Zukunftsaufgabe dar. Diese kann mit Gestaltungswettbewerben, wie auch im nächsten Punkt beschrieben, vorbereitet werden.

4.6.2 Gewerbliche Teilnutzung als Gastronomie

Eine gewerbliche Nutzung von Teilen des Gebäudes fügt sich dagegen in das Konzept eines Bildungs- und Kulturhauses für alle Bürger an zentraler Stelle ideal ein.

Räume sollen für eine Cafeteria / Bistro / Biergarten / Weinstube mit Aussenbewirtschaftung an der Mainmauer zur Verfügung stehen. Eine gastronomische Nutzung ist sinnvolle Ergänzung für das Bildungs- und Kulturangebot und Ort der Begegnung. Ein Bildungs- und Kulturhaus wird erst dann zu einer Einheit als Begegnungsstätte für alle Bürger, wenn auch die Möglichkeit des angenehmen Verweilens und der Verköstigung am Ort besteht.

Prädestiniert dafür sind die Flächen im Erdgeschoss des Mainbaues, bis zu ca. 125 m² (heutige zwei Klassenräume) zuzügl. Nebenräumen. Möglich ist dafür die Installation einer Küche und Servicefläche in der Nebenfläche des Treppenhauses Erdgeschoss und die Nutzung der vorhandenen Toilettenanlage im Kellergeschoss.

Eine Aussenbewirtschaftung schliesst die Umgestaltung des oberen Schulhofes mit ein bzw. die Abgrenzung der Aussenbewirtschaftungsfläche zur Freifläche, auch als Begrenzung zur Basilika.



Diese gastronomische Nutzung erfordert Um- und Ausbaumaßnahmen.

Für die Gestaltung der ehemaligen Schulhoffläche schlägt der Verein Freunde der HMS vor, sich um studentische Arbeiten bzw. um einen Studentenwettbewerb zu bemühen. Die Freifläche soll die angedachte Aussenbewirtschaftung und eine Ruhezone zum Verweilen aufnehmen. Der zentrale Eingang des Haupthauses muss um eine behindertengerechte Rampe erweitert werden. Eine Abgrenzung zum Seiteneingang der Basilika und eine fussläufige Wegeverbindung zwischen Spielplatz / Bubenschulhof und Basilika-Hauptportal sind zu gestalten.

5.0 Nutzungsvorschlag: zeitliche und inhaltliche Abfolge

Die Kosten der Unterhaltung, des Betriebes und der Sanierung des Gebäudes hängen von der jeweiligen Nutzung, Vorstellungen / Wünschen und Erfordernissen nach baulichen Änderungen ab.

5.1 *Istzustand - keine Nutzung – Stufe 0*

Jedes denkmalgeschützte Gebäude muss unterhalten werden. Sanierungskosten, auch die bereits im Gutachten der Architektin Laber-Vahedi benannten, sind grundsätzlich unumgänglich. Sie werden allerdings keinesfalls geringer, wenn das Gebäude weiterhin ungenutzt bleibt.

Das leerstehende Haus verödet den städtebaulich besonderen Ort. Vandalismus hält Einzug; Leerstand tut dem Gebäude nicht gut. Nur ein genutztes Gebäude kann wirtschaftlich sinnvoll unterhalten werden. Dazu im Folgenden unsere Vorschläge.

Die Kosten dieses aktuellen Leerstandes seit 2012 sind keineswegs zu vernachlässigen.

Als Eigentümer ist die Stadt Seligenstadt seit der Übergabe des Gebäudes zur regelmässigen Bauunterhaltung verpflichtet. Im städtischen Haushalt sind für Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Bauunterhaltung jährlich 12.000 € veranschlagt.

Beachtenswert sind die Kosten der Behebung von Vandalismusschäden. Es ist leider eine nicht zu leugnende Tatsache, dass ein leerstehendes Gebäude unerwünschtes Publikum anzieht und Vandalismus bis hin zum rechtswidrigen Eindringen in das Gebäude anzieht. Dies geschah nachweislich im Herbst 2017 mehrfach, wobei trotz restriktiver Zugangsverwaltung leider auch Vandalismus von Tätern ausgeübt wurde, die sich ohne Einbruch Zugang zum Gebäude verschafften. Bisher eingetretene und künftige Vandalismusschäden sind nicht bezifferbar.

Zu den Leerstandskosten kommen die Kosten der laufenden Bauunterhaltung. Vorhandene und zukünftig eintretende Bauschäden müssen regelmässig behoben werden. Für die Kosten laufender Bauunterhaltung gibt es im städtischen Haushalt soweit ersichtlich keinen Ansatz.

5.2 *Sofort mögliche schulaffine Nutzung (Bildung) – Stufe 1*

Kurzfristig können in einem ersten Schritt die Räume des Mittelbaues mit den im Erdgeschoss vorhandenen Toilettenanlage hergerichtet werden, um dort ab sofort Unterrichtsräume den Nutzern zur Verfügung zu stellen, welche entsprechende Räume anderen Orts anmieten (VHS, AK Willkommen). Ferner kann der zusätzliche Bedarf der Musikschule sofort gedeckt werden – dazu Anlage 1.

Diese Nutzung bedarf, da eindeutig schulaffin, keiner Nutzungsänderungsgenehmigung.

Zur Wiederinbetriebnahme des Gebäudes muss die vorhandene Brandmeldeanlage, die Elektroakustische Anlage, die Sicherheitsbeleuchtung sowie die Rauch- und Wärmeabzugsanlagen inspiziert, der Stand der Technik überprüft und eine aktuelle Sachverständigenabnahme die korrekte Betriebsfähigkeit bescheinigen. Um die Hygienesicherheit zu gewährleisten, muss die Trinkwasserqualität beprobt werden.

Für diese Leistungen können die im Haushalt 2018 eingestellten Mittel für Planung und Gutachten in Höhe von 30.000 € verwendet werden. Diese vorhandenen Mittel sind hierfür, vorbehaltlich unvorhersehbarer Reparaturen, auskömmlich.

Zur Sicherung sind gem. vorhandenen Flucht- und Rettungswegeplänen die erforderlichen Feuerlöscher zu installieren. Die vorhandenen wurden Ende Oktober 2017 zur Revisionszwecken entnommen und noch nicht wieder eingebracht

Die Toilettenanlagen im Haupthaus sind funktionsfähig – im Oktober 2017 wurde in Abstimmung mit der Stadt durch den Verein Freunde der HMS ein Sanitär-Fachbetrieb mit der Wiederinbetriebnahme beauftragt; erforderliche Arbeiten wurden ausgeführt.

Heizung und Beleuchtung ist in allen Räumen ausreichend vorhanden.

Es fehlt zur Nutzung jegliche Möblierung. Den Freunden der HMS wurden im Sommer 2017 166 gebrauchte, gut erhaltene Stapelstühle, grösstenteils mit losen Sitzkissen, überlassen. Diese Stühle lagern im Gebäude ebenso wie drei gespendete hochwertige Stehlampen; Sie sind für die hier vorgeschlagene Gebäudenutzung tauglich. Weiteres erforderliche Mobiliar (Tische, ggf. Schränke) kann vom Verein Freunde der HMS sicherlich akquiriert werden.

Siedelt man Schulleitung und Verwaltung der Musikschule, wie von den Verantwortlichen selbst vorgeschlagen, im Gebäude der Hans-Memling-Schule an – zwei bis drei erforderliche Büroräume stehen im 1. Obergeschoss des Mittelbaues zur Verfügung, jedoch fehlt eine Telefonanlage, ggf. eine Gegensprech- bzw. Rufanlage mit Türöffnungsfunktion - so kann im Gebäude am Freihofplatz ein weiterer Unterrichtsraum für Kleingruppen- und Einzelunterricht zur Verfügung stehen. Damit kann die Musikschule aufgrund ihrer professionellen Struktur (hauptamtliche Mitarbeiter in Schulleitung und Verwaltung) für andere Kulturschaffende und Bildungseinrichtungen sowohl administrativ als auch organisatorisch im ehemaligen Schulgebäude ein verlässlicher Kooperationspartner werden, d.h. die Musikschule kann vor Ort im Gebäude entsprechend tätig sein.

Die Volkshochschule muss nach eigenen Angaben in der Regel auf andere angemietete Räumlichkeiten zurückgreifen, da ein eigener Seminarraum für max. 10 Personen nur in der Geschäftsstelle zur Verfügung steht. Die zur Raummierte der VHS an anderer Stelle anfallenden Kosten können in die Gebäudeunterhaltung der Hans-Memling-Schule investiert werden.

Bei wachsender Bevölkerungszahl ist ein zukunftsorientierter Ausbau der Volkshochschule und der Musikschule sowie weiterer Bildungs- und Kulturangebote erforderlich –



hier kann und muss das ohnehin in städtischer Hand vorhandene Angebot an Räumlichkeiten, die ohnehin einer regelmässigen Bauunterhaltung bedürfen, genutzt werden.

Werden die Räume z.B. auch seitens des AK Willkommen verwendet, werden der Stadt damit an anderer Stelle ebenso anfallende Kosten eingespart.

Die Nutzung der Räume der jeweiligen Anbieter bzw. Institutionen erfolgt grösstenteils zu unterschiedlichen Zeiten. Diese Belegung von gleichen Räumen zu unterschiedlichen Zeiten von verschiedenen Nutzern lassen insgesamt eine wirtschaftliche Ausnutzung zu. Dabei ist die Raumaufteilung so zu wählen, dass keine Übungsgeräusche der Musikschulnutzer das Schulungsangebot der Volkshochschule oder Andere stören. Gemeinsam kann ein ideal abgestimmter Stunden- und Belegungsplan erarbeitet werden.

Durch die Ansiedlung verschiedener, städtisch unterstützter Bildungsinstitutionen in einem Gebäude entstehen Synergien; durch Bündelung lassen sich Kostenreduzierungen erreichen. Das Kulturhaus Wertheim ist in dieser Hinsicht beispielhaft (Pkt 1.2.1).

Die Kosten des Gebäudes mit einer Nutzung, die der derzeitigen baurechtlichen Genehmigungslage und der letzten tatsächlichen Nutzung als Schulgebäude entsprechen, sind gegenüber den in Pkt. 5.1 (Stufe 0) benannten Leerstandskosten nicht substantiell höher.

Die Bauunterhaltungskosten fallen ohnehin an (Sowieso-Kosten). Diese lassen sich aus den beschriebenen Einsparungen der Raummieten decken.

Das Gebäude befindet sich grundsätzlich technisch und rechtlich genau im Zustand des letzten Schultages im Jahre 2012. Selbst die Heizkosten würden nicht wesentlich höher anfallen als die derzeit gegen Auffrieren stattfindende Beheizung.

5.3 *Derzeit zulässige Nutzung, temporär im Einzelfall – Stufe 2*

Parallel zum Vorgehen gem. Pkt. 5.2 (Stufe 1) werden die Freunde der HMS aufzeigen, dass das gesamte Gebäude künftig nicht nur Bildungsstätte, sondern auch als Kulturhaus verwendet werden kann.

Es ist dazu beabsichtigt, verschiedenste Einzelveranstaltungen / Sonderveranstaltung bei der Stadt anzumelden.

Daneben sollen in der Hans-Memling-Schule aber auch einzelne Märkte, Messen und Veranstaltungen organisiert werden. Geschehen ist dies bereits mehrfach mit dem Saxophonfestival. Aber auch Ostereiermärkte nach dem Muster der bislang im Kloster stattfindenden Publikumsmagnete, Kunsthandwerkmärkte, Adventsmärkte und auch Zuckerwürfeltauschbörsen sind sowohl kunst- und kulturrffin als auch geeignet, einen Beitrag zur Kostendeckung zu erwirtschaften.

Bauordnungsrechtlich ist, wie bereits geschildert, dies auch heute schon zulässig: bei sonstigen Einzelveranstaltungen, bis max. 199 Personen gleichzeitig im Gebäude, liegt die Zustimmung im Ermessen des Eigentümers – der Stadt. Je nach Veranstaltungsart,

welche in der Anmeldung zu erläutern ist, ist ein Bestuhlungsplan (Sicherstellung der Fluchtwegsituation) vorzulegen. Dabei ist die max. Personenbelegung der Raumgrösse angemessen zu wählen und die Fluchtwegsituation darzustellen. Ein Beispiel in Anlage 3: ehemaliges Lehrerzimmer im 1. OG als Veranstaltungsraum für Kleinkunst und ähnliches.

Eine zusätzliche baurechtliche Genehmigung für temporäre Veranstaltungen ist nicht erforderlich, d.h. aus bauordnungsrechtlicher Sicht liegt gegen kurzfristige, temporäre Nutzungen kein Eingriffstatbestand vor. Die in 2017 von der Stadt erteilten Genehmigungen diverser Einzelveranstaltungen der Freunde der HMS waren daher rechtlich sehr wohl zulässig.

Damit können ab sofort Einnahmen erzielt werden, womit die aktuelle Gebäudeunterhaltung mitfinanziert wird. In dieser Stufe 2 trägt sich das Gebäude in Punkto laufender Bauunterhaltung selbst.

Dieses in 2017 begonnene Konzept soll über einen gewissen Zeitraum von 1-2 Jahren weiter verfolgt werden. Damit wird das Bildungs- und Kulturhaus Hans-Memling etabliert. Der Verein Freunde der HMS zeigt damit, dass ein solches Konzept für die Gesamtnutzung des Gebäudes zukunftsfruchtig ist.

5.4 Künftige Nutzung als Bildungs- und auch Kulturhaus mit Nutzungsänderung, jedoch ohne Umbauten – Stufe 3

In einem nächsten Schritt ist eine Beantragung einer Nutzungsänderung geboten. Eine solche Nutzungsänderungsgenehmigung kann nur vom Gebäudeeigentümer selbst erwirkt werden.

Von ausschliesslich schulaffiner Nutzung, d.h. Bildung, kann ein breiteres Angebot auch für kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen gem. Versammlungsstättenverordnung ausgebaut werden. Damit können längerfristig alle Bedarfe bedient, das Haus insgesamt ausgelastet und noch wirtschaftlicher betrieben werden.

Für eine solche Nutzungserweiterung müssen Planunterlagen für einen baurechtlichen Nutzungsänderungsantrag erstellt werden. Darin sind Flucht- und Rettungswege nachzuweisen; Brandschutz- und Stellplatzthematik sind zu bearbeiten.

Nicht dem Bildungsbereich (schulaffin) zuzuordnende Nutzungen sind zunächst alle kulturellen Veranstaltungen. Eine regelmässige Nutzung des Gebäudes zu Zwecken, die nicht ganz selbstverständlich dem schulaffinen Bildungsbereich zugeordnet werden können, bedarf damit zwar der baurechtlichen Nutzungsänderung, aber nicht kostenintensiver Umbauten. Die vorhandenen Klassenräume können so, wie sie derzeit sind, dann auch zu Kulturveranstaltungen verwendet werden.

Damit fallen für eine kulturelle Nutzung solcher Art ausschliesslich Kosten der Nutzungsänderungsbearbeitung an, jedoch nicht zwingend gesonderte Sanierungs- oder Umbaukosten.

Die bislang unter Pkt. 5.1, 5.2, und 5.3 angeführten Kosten sind entweder unvermeidbar wie etwa Leerstandskosten oder nicht wesentlich höher. Für die hier vorgeschlagene

Nutzung auch zu kulturellen Zwecken werden die für das Genehmigungsverfahren anfallenden Kosten durch den Nutzungsvorteil mehr als gerechtfertigt.

5.5 Künftige Nutzung als Bildungs- und Kulturhaus mit Nutzungsänderung und denkbaren Umbauten – Stufe 4

Nur dann, wenn zusätzliche Umbauten grundlegender Art beschlossen werden, sind nennenswerte finanzielle Mittel aufzubringen. Dies betrifft die barrierefreie Erschliessung aller Geschosse und Gebäudeteile, die Schaffung eines grösseren Vortrags- und Konzertraumes durch Zusammenlegung zweier Klassenräume, die Unterteilung von Klassenräumen in kleinere Übungsräume mit qualifiziertem Schallschutz für die Musikschule und die Einrichtung einer Gastronomie mit Aussenbewirtschaftung. Hierzu beispielhaft Anlage 2.

Aufzug Mittelbau:

Eine Aufzugsanlage für den barrierefreien Zugang kann im Eingangsbereich des Mittelbaues und angrenzenden östlichen Klassenraumes eingebaut werden. Damit werden sowohl Mittelbau und Basilikabau erschlossen und auch der geplante Veranstaltungssaal erreicht. Dazu sind statische Abfangungen der jeweils notwendigen Deckenöffnungen und eine Anrampung der dreistufigen Eingangstreppenanlage erforderlich. Damit kann der Mittelbau und Basilikabau als barrierefrei klassifiziert werden. Mögliche Raumaufteilung bzw. -zuordnung und Lage des benannten Aufzuges ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Aufzug Mainbau:

Ob der Einbau einer zweiten Aufzugsanlage im Mainbau, wie von Architektin Laber-Vahedi in den Nutzungsvarianten vorgeschlagen, tatsächlich erforderlich wird, ist bei Entscheidung über die Raumnutzungen im Vorfeld des Nutzungsänderungsantrages festzulegen. Wegen der wesentlich höheren Erdgeschossbodenhöhe ist die Zugänglichkeit im Treppenhaus problematisch; eine Lösung kostenintensiv.

Der Einbau einer Aufzugsanlage im Mittelbau und im Mainbau ist aus denkmalpflegerischer Sicht möglich.

Die Investition eines Aufzuges sprengen den zuvor skizzierten geringfügigen Kostenrahmen der Gebäudenutzung. Es wird vorgeschlagen, einen Aufzug erst dann zu installieren, wenn eine bildungs- und kulturelle Nutzung bereits etabliert und der Bedarf eines barrierefreien Zugang faktisch nachgewiesen ist. Zuschüsse und Fördermittel auf Landes-, Bundes- oder Europaebene können dafür gesondert akquiriert werden.

Der sofortigen Nutzung als Bildungshaus und der alsbaldigen Nutzung als Kulturhaus steht das Fehlen eines Aufzuges jedoch nicht entgegen. Die derzeit von der Musikschule genutzten Räume sind ebenfalls nicht barrierefrei.

Vortrags- und Konzertraum:

Ein Veranstaltungssaal von ca. 130 m², geeignet für etwa 100 Besucher in Reihenbestuhlung (vergleichbar mit dem Winterrefektorium im Kloster) kann durch Zusammenlegung der ehemaligen Klassenräume im 2. Obergeschoss des Basilikabau und angrenzendem Mittelbau entstehen (Anlage 4).

Dazu muss die südliche Aussenwand des ersten Schulgebäudes von 1840, eine tragende Wand, in Teilflächen zurückgebaut und abgefangen werden. Dies ist aus statischer Sicht nach aktueller fachlicher Auskunft ohne Weiteres möglich.

Ggf. könnte auch der Dachraum geöffnet werden und so ein grosszügiger, attraktiver und repräsentativer Veranstaltungsraum mit offenem Dachgebälk entstehen.

Dieser Konzert-, Theater- oder Vortragsraum wird über das Treppenhaus des Mittelbaues auch barrierefrei durch den Aufzug erschlossen, als zusätzlicher Fluchtweg steht dann auch das Treppenhaus im Basilikabau zur Verfügung. Ein Pausenfoyer und Garderobe ist im grosszügigen Treppenhaus des Mainbaues denkbar.

Um erforderliche Investitionskosten zu ermitteln ist eine entsprechende Planung, insbesondere Tragwerksplanung zu beauftragen. Erst mit einem Planungsergebnis auf Entwurfsplanungsniveau kann die Rentabilität der betreffenden Investition gegengerechnet werden. Es ist vorerst mit Planungsmitteln in der Grössenordnung von 10.000 € zu rechnen.

Diese Investition kann aus Zuschüssen und Fördermitteln finanziert werden.

Ein solcher Veranstaltungsraum profitiert von einem etablierten, gut frequentierten Kultur- und Bildungshaus. Synergieeffekte werden nicht ausbleiben.

Gastronomie:

Eine gastronomische Nutzung, Pkt. 4.6.2, erfordert Um- und Ausbaumassnahmen.

Die Flächen können einem Konzessionär zur Miete / Pacht angeboten werden. Damit wird ein wichtiger Kostendeckungsbeitrag geschaffen.

Kosten eines Umbaues für gastronomischen Nutzung trägt entweder der Gebäudeeigentümer oder der Betreiber; die zu erwartenden Miet- oder Pachteinahmen hängen hiervon ab. Ein leistungsfähiger Betreiber, der wesentliche Investitionen selbst vornimmt, wird zwar erheblich weniger Pachteinahmen ermöglichen, macht dafür aber städtische Investitionen insoweit entbehrlich.

Die attraktive Lage am Mainufer und die Möglichkeit der Aussenbewirtschaftung lassen jedoch in jedem Fall einen angemessenen Finanzierungsbeitrag zur Gebäudeunterhaltung und -nutzung erwarten.



6.0 Ausblick

Das leerstehende Gebäude der Hans-Memling Schule eröffnet der Stadt eine unverkennbare Chance:

Bislang hat die Stadt den ihr obliegenden Bildungs- und Kulturauftrag hauptsächlich mit der Vereinsförderung abgedeckt. Dabei hat die Stadt das Thema Kultur den Vereinen überlassen. Dies betrifft Volkshochschule sowie Klosterkonzerte, beides Sparten des Kulturring Seligenstadt e.V. und die Musikschule Seligenstadt-Hainburg-Mainhausen e.V. Für weitere Träger von Bildung, Kultur und Sport gibt es die jährliche Vereinsförderung. Ferner stehen mehrere städtische Liegenschaften für Vereinsnutzung zur Verfügung. Für einzelne Vereine gibt es zusätzliche Finanzierungszuwendungen.

Die kommunale Haushaltslage erfordert ein Nachdenken über die Bündelung von Bildungs- und Kulturangeboten und Intensivierung von Kooperation.

Wird die Hans-Memling-Schule ein offenes Haus, kann dort die städtische Bildungs- und Kulturverantwortung gebündelt werden. Die Chance, damit die städtische Kulturförderung zu überdenken, sollte genutzt werden.

Die Hans-Memling-Schule ist ein idealer Ort, an dem sich alle Bürger, vom Kindes- bis zum Seniorenalter begegnen können. Wir zeigen, dass unterschiedlichste Nutzungen realistisch sind. Von Hausaufgabenhilfe über Band-Proberaum, Seniorengymnastik und Kleinkinderbetreuung während Gottesdiensten bis hin zu generationsübergreifenden Veranstaltungen ist alles möglich.

Mit diesem Bildungs- und Kulturhaus wird ein wichtiger sogenannter weicher Standortfaktor geschaffen. Eine solche Einrichtung wird Motor für weitere Initiativen sein. Der Wohn- und Verweilort Seligenstadt wird aufgewertet. Kultur bietet der Stadt die Möglichkeit, sich zu profilieren. Sie ist Frequenzbringer für Wirtschaft und Gewerbe.

Eine Vielzahl von Bürgern engagiert sich ehrenamtlich in einer Vielzahl von Organisationen und Institutionen dieser Stadt. Dadurch steht eine erhebliche Fachkompetenz in der Regel kostenfrei zur Verfügung. Dieses Potential soll auch der Hans-Memling-Schule zu Gute kommen. Der Verein Freunde der Hans-Memling-Schule bietet intensive Zusammenarbeit an und ist bereit mit bürgerlichem Engagement die Stadt in ihrer Verantwortung zu unterstützen. Die im Verein Engagierten sind Kaufleute, Handwerker, Kulturschaffende, Architekten, Juristen und kommen aus dem Bildungs- und Sozialwesen.

Wie das Vorbild Altes Hallenbad Friedberg zeigt (erläutert unter Pkt. 1.2) gehört auch die Akquisition von Fördermitteln von staatlicher Seite (Landes- Bundeszuschüsse, EU-Fördermittel) und / oder von Institutionen (z.B. Deutsche Stiftung Denkmalschutz) sowie von Spenden und Sponsoring zur erfolgreichen Vereinsarbeit. Antragsberechtigt ist allerdings die Stadt als Eigentümer; hier kann zusammengearbeitet werden. In der aktuell guten wirtschaftlichen Gesamtlage bestehen für erfolgreiche Förderanträge bessere Chancen als je zuvor.

Die hier vorgelegte Studie ist flexibel und ausdrücklich offen für weitere Interessenten. Sie bedarf sicher der Weiterentwicklung; sie kann und muss an bislang noch nicht bekannte Anforderungen angepasst werden.

Der Verein Freunde der HMS kann in einem folgenden Schritt mit einer zu gründenden gemeinnützigen GmbH die Koordinierung von Veranstaltung und Vermietung übernehmen. Auch steht diese rechtliche Konstruktion als künftiger Inhaber eines Erbbaurechtes am Gebäude und Veranstalter eines Bildungs- und Kulturhaus in der ehemaliger Hans-Memling-Schule zur Verfügung.

Zu diesem Zweck unterbreitet der Verein Freunde der HMS die hier vorliegenden Vorschläge.

Der Verein bietet allen Interessierten eine Diskussionsplattform über die Zukunft des ehemals städtischen Schulhauses.

Nun gilt es, ehrenamtliches Engagement zu Gunsten von Bürgern und Stadt zu bündeln, um Ort und Gebäude wieder zu beleben.



7.0 Anlagen

- Anlage 1: Grundrisse zu der in Pkt. 5.2 beschriebenen Situation
- Anlage 2: Grundrisse zu der in Pkt. 5.5 beschriebenen Situation
- Anlage 3: Bestuhlung ehemaliges Lehrerzimmer 1. OG (Pkt 5.3)
- Anlage 4: Bestuhlung Saal 2. OG – West (Pkt 5.5)

8.0 Bildnachweis

- Titelseite: mit freundlicher Genehmigung von Horst Müller
- Seite 7: mit freundlicher Genehmigung von Klaus Oger
- Seite 9: mit freundlicher Genehmigung von Petra Lüft
- Seite 10: mit freundlicher Genehmigung von Peter Stief
- übrige Fotos: Freunde der Hans-Memling-Schule Seligenstadt e.V.

