



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

Stellungnahme zu den Nutzungsvorschlägen für das Gebäude der ehemaligen Hans-Memling-Schule,

63500 Seligenstadt, Grosse Maingasse 7

wie in dem Antrag der Koalition aus SPD / FDP / FWS vom 19. März 2018 benannt:

1. Nutzung als Bildungs- und Kulturhaus ‚Hans-Memling‘

Zur Verfügung stehende Unterlage:

Nutzungsstudie vom 4. Februar 2018 *Freunde der Hans-Memling-Schule e.V.*

(nachzulesen auf der homepage www.Freunde-HMS.de)

2. Nutzung als mehrsprachige Grundschule mit angeschlossener Krippe und Kindergarten in freier Trägerschaft durch die Erasmus- Schule

Zur Verfügung stehende Information / Unterlage:

Vortrag Herr Rolf Schmidt, Geschäftsführung Erasmus-Offenbach GmbH, in der
Sitzung des Ausschusses Bildung, Soziales und Kultur am 12. April 2018

Brief an die Mitglieder des Magistrats und der Stadtverordnetenversammlung:

Vorstellung Konzept Erasmus-Bildungshaus in der Hans-Memling-Schule vom 20.
April 2018

3. Gemischtes Bildungs- und kulturelles Konzept des SPD- Ortsvereins:

a. Krippe und Kindergarten in städtischer oder freier Trägerschaft

b. gastronomischer Bereich

c. Schulungs- und Büroräume der VHS Seligenstadt

d. Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Kurse von Vereinen und Bürgern

Zur Verfügung stehende Unterlage:

PP-Präsentation ‚Ein neues Leben für einen alte Schule‘ ohne Datum; vorgetragen in
der Sitzung des Ausschusses Bildung, Soziales und Kultur am 12. April 2018 von

Reiner Stoll, Vorsitzender des SPD-Ortsvereins

und zur

Voruntersuchung der einzelnen Konzepte des Architekturbüros Knapp-Kubitza mit Bericht des Magistrats vom 25. Februar 2019

Erstellt: Freunde der Hans-Memling Schule Seligenstadt e.V. / www.Freunde-HMS.de
vertreten durch:

katja und Harald Teubner, Grosse Maingasse 10, 63500 Seligenstadt

Petra Werk, Grosse Fischergasse 9, 63500 Seligenstadt

Frederick Kubin, Spessartstrasse 103, 63500 Seligenstadt

Inhaltsverzeichnis:

1.	Bildungsauftrag der Stadt, kommunale Kulturförderung	3
2.	Städtebauliche Bedeutung, Denkmalschutz	4
3.	Eignung des Gebäudes und Genehmigungen.....	5
3.1	Raumbedarf und Anforderungen.....	5
3.2	Genehmigungen.....	10
4.	Aussenanlage, Zufahrt.....	11
5.	Verkehrsaufkommen.....	12
6.	Kostenvergleich.....	14
7.	Fazit mit Gegenüberstellung der drei Konzepte.....	22
8.	Ausblick.....	24
9.	Anlagen.....	24



1. Bildungsauftrag der Stadt, kommunale Kulturförderung

Kulturförderung ist nach dem Ergebnis der Volksabstimmung vom 28. Oktober 2018 ausdrücklich in der Hessischen Verfassung verankertes Staatsziel. Alle Gemeinden sind entsprechend gebunden. Damit ist unbestritten, dass auch die Stadt Seligenstadt Bildungs- und Kulturaufgaben wahrzunehmen hat.

Kulturförderung ist nicht als Selbstzweck zu sehen, sondern vielmehr ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor für eine Kommune, insbesondere wenn sie, wie in Seligenstadt, stark auf Gäste von ausserhalb ausgerichtet ist (weicher Standortvorteil). Kultur ist ein wichtiges Argument für Neubürger, sich hier anzusiedeln. Ausschliessliche Ausweisung neuer Wohngebiete würde nur dazu führen, dass Seligenstadt zur sogenannten 'Schlafstadt' für Pendler wird, die ihre bildungs- und kulturellen Bedürfnisse woanders erfüllen. Grosse Gemeinden unterhalten Theater, Orchester und Museen, aber auch kleinere Kommunen haben dies erkannt und handeln entsprechend. Kronberg im Taunus z.B. ist mit etwa 18.500 Einwohnern kleiner als Seligenstadt. Dort sieht man in Kulturangeboten ein Alleinstellungsmerkmal, sowohl als Standortfaktor als auch für die ‚gesellschaftliche Wertigkeit der Stadt in der Region‘. (Erläuterung im Haushaltsplan 2017). Erst dieser Tage hat Beate Schwarz-Simon, Leiterin des Kulturforums Hanau, ihr Haus als herausragenden Standortfaktor geschildert und belegt. Michael Herrmann, gelernter Kaufmann und erfolgreicher Intendant des Rheingau Musik-Festivals mit Kontakten in die Wirtschaft, schreibt zum Thema:

„Kultur schafft Identität, sie prägt das Image einer Stadt und einer Region und ist damit ein zunehmend wichtiger Standortfaktor auch für die wirtschaftliche Entwicklung einer Kommune. Das kulturelle Umfeld macht nicht nur die Lebensqualität von Städten, Kommunen und Ländern aus, sondern gilt längst auch als Wirtschaftsfaktor für Standorte. [...] Die Kultur ist ein wesentlicher Standortfaktor für ein Gemeinwesen, auch ein wichtiger, ein besonderer und ein „harter“ Wirtschaftsfaktor.“

Seligenstadt wurde einmal als Kulturhauptstadt des Kreises Offenbach bezeichnet. Man be ruft sich auf Einhard und vergisst dabei, dass Karl der Grosse, Mentor dieses vielgerühmten Gründers der Stadt die karolingische Renaissance oder auch karolingische Erneuerung (Renovatio) auf den Weg brachte. Diese galt dem Bildungswesen, der lateinischen Sprache und Literatur, dem Buchwesen und der Baukunst, also der Bildung und der Kultur. Wer sich künftig also ‚Einhardstadt‘ nennen möchte, muss demnach auch wissen, dass er zwangsläufig auch den Beinamen ‚Bildungs- und Kulturstadt‘ trägt.

Der Leerstand der Hans-Memling-Schule eröffnet der Stadt völlig neue Chancen, ihre gewachsenen kulturellen Aufgaben besser wahrzunehmen: Bislang überliess die Stadt Seligenstadt das Thema Bildung der VHS, der Bibliothek, der Musikschule und dem AK Willkommen und das Thema Kultur im Wesentlichen Vereinen wie Kunstforum, Kulturring und Musik- und Sportvereinen, die dafür Förderungen, teils auch Liegenschaften erhielten. Jetzt kann durch Bündelung von Bildungs- und Kulturangeboten, Intensivierung von Kooperation und der Ausnutzung von Synergieeffekten (beispielhaft nur Altes Amtsgericht Langen, Kulturforum Hanau, ARThaus in Münster-Altheim, Kulturhaus Wertheim) dieser Kultur- und Bildungsauftrag intensiviert werden.

Die Hans-Memling-Schule ist ein idealer Ort, an dem sich alle Bürger, vom Kindes- bis zum Seniorenalter begegnen können. Unterschiedlichste Nutzungen können realistisch im Gebäude untergebracht werden. Von Hausaufgabenhilfe über Band-Proberaum, Seniorengymnastik, VHS- und Musikschulangebot und Kleinkinderbetreuung während Gottesdiensten bis hin zu generationsübergreifenden Veranstaltungen ist alles möglich.

2. Städtebauliche Bedeutung, Denkmalschutz

Unabhängig von technisch-architektonischen und finanziellen Erwägungen ist vorab die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes, des Geländes und seiner Lage innerhalb der Seligenstädter Altstadt hervorzuheben und zu würdigen.

Gebäude und Gelände sind in hohem Masse geschichtsträchtig. Auf die Ausführungen in jedem Stadtführer und auch in der Nutzungsstudie der Freunde der HMS (2/2018) sei verwiesen und hier nur die Stichworte Römerbad, Laurentiuskirche mit fränkischer Bestattung, Maintorturm mit Verliess, Stadtmauer und erster städtischer Friedhof genannt. Umbaumaßnahmen unterliegen strengsten Denkmalschutzaufgaben.

Sowohl der obere Schulhof als auch der „Bubenschulhof“ an der Mainpromenade und der daran anschließende Kinderspielplatz dienen der Allgemeinheit. Diese Örtlichkeit „Schulhof“ ist zwangsläufig Bestandteil eines jeden Altstadttrudnganges zwischen Klostergarten und Mainuferpromenade. Für Basilikabesucher führt der einzig mögliche und ausgiebig genutzte barrierefreie Zugang über den Schulhof.

Die Hans-Memling-Schule liegt in einzigartiger Lage innerhalb der ohnehin bedeutenden Seligenstädter Altstadt, angrenzend an Einhardbasilika, Kloster, barockem Klostergarten, Fachwerkhäusern, Mainpromenade, Fähre und dem Rhein-Main-Donau-Radweg. Eine Luftaufnahme aus dem Jahre 2017 von Horst Müller, Kulturpreisträger der Stadt Seligenstadt, belegt dies besser als 1000 Worte:



Städtebauliche Situation (Foto: Horst Müller)

Eine Nutzungsänderung dieses Gebäudes in herausragender städtebaulicher Situation bedarf ganz besonders behutsamen Vorgehens. Auch wenn an diesem Standort über Jahrzehnte eine Schule existierte ist unseres Erachtens eine Nutzungsalternative Kita und Grundschule höchst problematisch, denn die Anforderungen an ein Schulgebäude haben sich grundlegend verändert.

Sowohl oberer Schulhof als auch Teile der Mainpromenade werden von den Kita- und Grundschulplänen, die zulassungsbedingt erheblichen Freiflächenbedarf erfordern, in Anspruch genommen und voraussichtlich zu erheblichen Teilen auch eingezäunt werden müssen.

Demgegenüber vertreten die Freunde der Hans-Memling-Schule, dass diese benannten Flächen für die gesamte Bevölkerung und alle Stadtbesucher vollumfänglich zugänglich bleiben müssen. Eine Reservierung von wesentlichen oder nur geringeren Teilflächen für bestimmte Nutzungsgruppen, gar eine teilweise oder gänzliche Umzäunung, wie dies heutige Kita- und Grundschulvorschriften vorsehen, ist damit absolut unvereinbar.

Unabhängig von den höheren Kosten einer Kita- und Grundschulnutzung (siehe Punkt 6) bleibt demzufolge nur eine Nutzung als Kultur- und Bildungshaus realistisch.

3. Eignung des Gebäudes und Genehmigungen

3.1 Raumbedarf und Anforderungen

Die drei in Rede stehenden Varianten der künftigen Gebäudenutzung können wie folgt zusammengefasst werden:

Die Variante 2 – Bildungshaus Erasmus - ist eine Kindertagesstätte mit Grundschule.

Zitat Konzept Erasmus-Bildungshaus (im Folgenden kursiv):

1. Räume im Kitabereich. Wir gehen bei einer dreigruppigen - optional viergruppigen - Kindertagesstätte im Gebäude der ehemaligen Hans-Memling-Schule aus. Eine dreigruppige Kita hat einen Raumbedarf von drei grossen Gruppenräumen plus zwei kleineren Nebenräumen, Garderoben und zwei Sanitärbereichen. Der U3-Bereich braucht besondere Sanitärräume - Wickeltisch, Dusche, niedrige Toiletten und Waschtische, ausserdem einen Schlafraum. Bei einer viergruppigen Einrichtung sind es vier Gruppenräume plus kleinere Nebenräume, Sanitäreinrichtungen und ein Schlafraum.

2. Räume mit Mischnutzung. Ein Mehrzweckraum für Theater, Bewegung, Veranstaltungen wird von allen Kindern des Hauses (und Drittnutzern) genutzt. Das gilt auch für die Küche mit Lagerraum, die für das ganze Haus zuständig ist. Sie sollte ggf. auch für Veranstaltungen abends oder am Wochenende nutzbar sein (Fragen Hygiene, Sicherheit, Reinigung zu klären). Hinzu kommt ein Raum für das Personal, Personaltoiletten, kleine Putzräume, ein Konferenzraum, ein Büro für die Leitung und Verwaltung, Abstellräume. Gemeinsam von allen Kindern und Mitarbeiterinnen des Hauses werden die Räume Bibliothek, Musikraum und der Kunst- und Werkraum genutzt.

3. Räume für die Schule. Die einzügige Ganztagsgrundschule mit vier Jahrgangsstufen erfordert vier grosse Klassenräume, zwei kleinere Räume mit Mischnutzung

als AG-, Betreuungs- und Essräume, Sanitärräume, ein Lehrerzimmer mit Arbeitsplätzen, ausserdem stehen die oben genannten mischgenutzten Räume auch für die Schule im Ganztagsbetrieb zur Verfügung.

4. Dieses Raumprogramm kann im jetzigen Gebäude untergebracht werden, für eine dreigruppige Kita ggf. besser als eine viergruppige Kita. Die Frage der Gruppenanzahl sollte vom Architekten sorgfältig geprüft werden (Probleme sind z.B. Barrierefreiheit / Speiseaufzug, Standort Küche, gruppennahe Sanitärräume, Garderoben.

Die Raumanforderungen sind in den Grundrissen der Voruntersuchung des Architekturbüros Knapp-Kubitza unter Berücksichtigung der Forderung des Brandschutzes nach einem zweiten Fluchtweg grundsätzlich umgesetzt; Details wie Garderoben etc. sind noch nicht ablesbar. Ungünstig erscheint unter Gesichtspunkten des Schallschutzes die Platzierung einer Bibliothek direkt neben dem Musikraum (2. OG Mittelbau).

Die Variante 3 – gemischtes Bildungs- und Kulturkonzept des SPD Ortsvereins - ist eine Kindertagesstätte und Bildungs- und Kulturhaus

Für die Prüfung der Gebäudeeignung, der Investitions- und Betriebskosten sind die beiden Varianten 2, Erasmus und Variante 3 SPD-Ortsverein in der Teilnutzung einer Kindertagesstätte grundsätzlich identisch.

Die Variante 1 - Bildungs- und Kulturhaus für alle Bürger, Freunde HMS - ist ausschliesslich ein Bildungs- und Kulturhaus.

Der Sanierungsbedarf des Gebäudes, insbesondere betreffend der Brandschutzanforderungen, ist unabhängig von der Art der künftigen Nutzung.

Bei Kita und Grundschule (**Variante 2 und 3**) kommen jedoch zusätzliche Anforderungen hinzu:

Sanitärbereiche müssen in unmittelbarer Nähe der jeweiligen Gruppen- und Klassenräume liegen, d.h. in jedem Geschoss. Dadurch entsteht ein erhebliches Umbauerfordernis insbesondere bezüglich der Wasser- und Abwasserinstallation. Die Grundrisse der Voruntersuchung zeigen demzufolge eine Vielzahl von Sanitärräumen. Dafür werden hochwertig belichtete Räume an der Nordfassade geopfert.

Für Küche und Essbereich sollten für eine separate Zugangsmöglichkeit und der Anlieferung Räume im Erdgeschoss genutzt werden. In beiden Kita- und Grundschulvarianten ist dieses Erfordernis, wie aus den Grundrissplänen der Voruntersuchung abzulesen ist nicht erfüllt; teils ist auch kein separater Essbereich vorgesehen.

Die Platzierung des Aufzugs im Treppenhaus gemäss Voruntersuchung erscheint aus Gründen des Denkmalschutzes problematisch, da dabei das Erscheinungsbild des repräsentativen Treppenhauses gestört wird.

Treppenanlagen in Kita und Grundschulen sind entsprechend den Körperabmessungen von Kindern mit einer geringeren Steigung bei grösserer Auftrittfläche zu dimensionieren. Das Treppenhaus des Mainbaus darf nach aktuellen Vorschriften demnach nicht von Kita- und Grundschulkindern betreten werden; es hat eine geringfügig zu hohe Steigung. Der von den Architekten Knapp-Kubitza im Keller verortete Werkraum in Variante 2 könnte demnach nur nach einer Treppenumgestaltung von den Schülern erreicht werden (oder über den Keller-

zugang von der Grossen Maingasse durch den Heizungskeller). Das Treppenhaus des Basilikabaus ist, wird man der Forderung nach beidseitigem Geländer bzw. Handlauf gerecht, für die Anzahl der Treppenhausnutzer zu schmal. Ein Umbau der Treppenanlagen kollidiert mit den Auflagen des Denkmalschutzes. (So darf z.B. der mit hohem Aufwand denkmalgerecht sanierte Altbau der Erasmusschule Offenbach aufgrund der vorhandenen, historischen Treppensteigungen nicht von Kindern genutzt werden, sondern nur von Erwachsenen.) Ein Umbau der bestehenden Treppenanlagen entsprechend den vorgeschriebenen Anforderungen erfordert zusätzlichen Platzbedarf und ist mit erheblichen Investitionen verbunden.



Treppenhaus im Mittelbau (Foto: Freunde HMS)

In den Anforderungen des Bildungshauses Erasmus werden keine Flächen für sportliche Aktivitäten (keine Sporthalle oder Gymnastikraum, keine Aussensportfläche, Klettergerüste o.ä.) benannt. Auf Grund der Sporthallensituation in Seligenstadt ist zunächst zu prüfen, ob an anderer Stelle Flächen zur Verfügung gestellt werden können. Verpflichtend ist aber in allen Jahrgangsstufen der Grundschule ein regelmässiger Sportunterricht (Beschluss der Kultusministerkonferenz 16.2.2017)

Zitat Konzept Erasmus-Bildungshaus:

7. Räume für Veranstaltungen. Wir begrüßen die Öffnung eines möglichen Erasmus-Bildungshauses zur Gemeinde hin. Die Hans-Memling-Schule ist als alte, historische Volksschule" für die Identität der Gemeinde von grosser Bedeutung es ist „die" Seligenstädter Schule. Wir haben einen grossen Respekt für die Bürgerinitiative, die das Gebäude erhalten und kulturell nutzen möchte. Das Erasmus-Konzept sieht an

zwei Werktagen Unterricht nur bis 14:00 Uhr vor, daran schliessen sich (freiwillige) extern und interne AGs an - derzeit in OF zum Beispiel Schach, Kunst, Kochen, Fussball, Musik bis zur Yoga-AG. Es werden seit fast zehn Jahren diese AG-Angebote von den Kindern intensiv genutzt, nur wenige Kinder verlassen an diesen Tagen um 14:00 Uhr die Schule. Die externen AGs werden von der Musikschule, Sportpädagoginnen, Tanz- und Yogalehrerinnen angeboten. Insofern sind wir vom Konzept her schon ein Stück weit „geöffnet“. Wir sehen bei einer Nutzung durch ein Erasmus Bildungshaus die Möglichkeit, den grossen Veranstaltungsraum so auszustatten, dass er für kleine Konzerte, Aufführungen, Kleinkunst, Lesungen, Diskussionen, Vorträge von den Bürgerinnen und Bürgern Seligenstadts nutzbar wäre. Die Nutzung könnte nach dem Kindergarten- und Schulbetrieb ab ca. 16:30 - 18:00 Uhr werktags beginnen, an den Wochenenden ist auch eine Nutzung tagsüber möglich. Klassenräume könnten ggf. mit höhenverstellbaren Tischen und Stühlen ausgestattet werden, sodass Klassenräume auch nach Schulschluss für eine Nutzung in der Erwachsenenbildung in Frage kommen könnten. Der Schulhof mit seiner prominenten Lage am Main könnte ebenfalls an Wochenenden für Konzerte oder Aufführungen „open air“ genutzt werden, wenn Fragen wie Toiletten, Bestuhlung, mobile Bühne und Bühnentechnik gelöst werden können. Erasmus würde sich an der Durchführung von Kulturveranstaltungen im Rahmen unserer Möglichkeiten aktiv beteiligen. Mit gutem Willen und einer guten Organisation sollten die Probleme, die eine Mischnutzung von Gebäuden und Aussenflächen immer aufwerfen, lösbar sein. Jede Form von Mischnutzung sollte jedoch vorab geklärt werden, um diese Probleme (Sicherheit, Reinigung, Toiletten, Haftung etc.) gut bewältigen zu können.

Die Behauptung ‚*Öffnung zur Gemeinde hin*‘ wird kritisch hinterfragt. Eine solche Öffnung der Schule für diversen Publikumsverkehr wird wohl kaum garantiert werden können. Dem stehen Haftungsfragen entgegen, auch Fragen der Bezahlung des Personals bzw. der Überstunden in den Abend- und Wochenendzeiten. Eine Nutzung sowohl von Grundschulkindern als auch von Erwachsenen bedarf zusätzlicher Investitionen (höhenverstellbare Tische, zweifache Bestuhlung, doppelte Anforderungen an die Ausstattung der Nutzeranzahl abhängigen Sanitäranlagen). Fraglich ist auch, wo diese doppelte Möblierung untergestellt werden könnte, wenn gerade die andere Möblierungsvariante in Gebrauch ist.

Die Nutzung der Freifläche durch Dritte wird auch von der Erasmusschule von der Klärung grundsätzlicher Fragen abhängig gemacht.

Wenn die Stadt also für Dritte einen Teil des Hauses oder einen Teil der Freifläche nutzen wollte, fielen erhebliche zusätzliche Investitionen für die benannten Punkte an. Eine Nutzung parallel zur Kita- bzw., Schulnutzung unterliegt dann aber erheblichen räumlichen und zeitlichen Einschränkungen.

Die Bereitschaft, Räume und Flächen auch Seligenstädter Bürgern zugänglich zu machen, ist leicht ausgesprochen. Schwieriger wird jedoch die Aufgabe, eine derartige Nutzung vertraglich sicherzustellen. Der *Verein Freunde der Hans-Memling-Schule e.V.* hegt die Befürchtung, dass mit diesen Formulierungen lediglich der Forderung einer Nutzung von Gebäude und Gelände durch alle Seligenstädter Bürger nachgekommen werden soll. Es stellt sich die Frage wann neben einer möglichen Wochenendnutzung das Haus für Bürger geöffnet sein könnte: *ab ca. 16:30 - 18:00 Uhr werktags könnte die Bürgernutzung beginnen / Öffnungszeiten der Erasmusschul-Nutzung bis 17:00 Uhr, 17:30 Uhr, 18:00 Uhr oder länger*, so die Ausführungen der Erasmus GmbH; eine Abgrenzung erscheint schwierig.

Variante 3 – gemischtes Bildungs- und Kulturkonzept des SPD Ortsvereins

a. Krippe und Kindergarten in städtischer oder freier Trägerschaft: Für die teilweise Nutzung als Kinderbetreuungseinrichtung gelten in räumlicher, baulicher und im Hinblick auf die Freiraumnutzung die gleichen Anmerkungen wie zur Variante 2 der Erasmus Offenbach GmbH ohne jede Einschränkung. Dies gilt insbesondere für das Treppenhaus des Basilikabaus, das u.E. wegen Denkmalschutz nicht umgebaut werden darf; hier sind aber gemäss der Voruntersuchung im 1. OG und im 2. OG Gruppenräume der Kita angeordnet. Diese sind demnach nur über das Treppenhaus des Mittelbaus zu erreichen.

b. gastronomischer Bereich: Eine gastronomische Nutzung ist im Mainbau Erdgeschoss mit Toilettenanlagen ggf. im Keller denkbar. Dabei bietet sich ein Angebot an bewirtschafteten Aussenflächen an. Eine Anlieferung wie im SPD-Nutzungskonzept vorgeschlagen ist über den Kellerzugang von der Grossen Maingasse baulich bedingt nur eingeschränkt möglich.

c. Schulungs- und Büroräume der VHS Seligenstadt / d. Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Kurse von Vereinen und Bürgern: als Sportstätte können Flächen im Schulgebäude nur eingeschränkt genutzt werden. Räume für Gymnastik, Yoga, Seniorentanz u.ä. stehen jedoch zur Verfügung; dafür sind im Grunde alle variabel zu nutzenden Räume geeignet.

Die VHS (u.ä. Nutzung) kann Räume in den oberen Geschossen belegen. Die ehemaligen Klassenräume werden, auch schon auf Grund der neuen Brandschutzforderung nach einem zweiten Fluchtweg, in kleinere Raumeinheiten mittels neuer Wandstellungen geteilt, um für Kleingruppenunterricht verschiedenste Raumgrössen anzubieten. Dabei ist grundsätzlich auf eine ausreichende Schalldämmung / -isolierung und eine angemessene Belichtung, Belüftungs- und ggf. Verdunklungsmöglichkeit zu achten.

Ein Veranstaltungsraum für Kleinkunst, Musik, oder ggf. auch als Plenarsaal, wie bereits in der Nutzungsstudie der Freunde der Hans-Memling-Studie e.V. vom 4. Februar 2018 unter Pkt. 5.5 als Vortrags- und Konzertraum mit Einbau eines Aufzuges zur barrierefreien Erreichbarkeit vorgestellt, kann durch Zusammenlegung der ehemaligen Klassenräume im 2. OG Basilikabau und Mittelbau links eingerichtet werden. Dabei stehen ca. 140 m² für gut 100 Personen in Reihenbestuhlung plus Aktionsbereich / Bühne zur Verfügung. Vergleichsweise geringere Abfangungsmassnahmen sind erforderlich (in oberen Geschossen sind statische Eingriffe einfacher als in unteren).

Die Architekten Knapp-Kubitza verorten einen Mehrzweckraum für Veranstaltungen in den Mainbau. Im ersten Obergeschoss werden zwei Klassenräume zusammengelegt; die tragende Wand wird entfernt. Dieses Lösungsangebot erscheint wegen des vorhandenen mittig vorzufindenden Schornsteins nicht sinnvoll.

Variante 1 - Bildungs- und Kulturhaus für alle Bürger, Freunde HMS:

Ein reines Bildungs- und Kulturhaus benötigt keine weiteren Sanitärbereiche; die existierenden Sanitäreinrichtungen im Erdgeschoss des Mittelbaues sind ausreichend. Es ist jedoch geboten, ein Behinderten-WC einzurichten; diese kann in räumlicher Nähe zur bestehenden Sanitäreinrichtung problemlos platziert werden. Lediglich die im Mainbau vorgeschlagene gastronomische Nutzung bedarf einer Erweiterung der im Keller vorhandenen Sanitäreinrichtungen, um Mitarbeiter- und Gäste-WC anzubieten.

Die Platzierung des Aufzuges wurde innerhalb der Raumeinheit angeboten; das Treppenhaus bleibt somit unbeschadet erhalten.

Alle Treppenhäuser des Bestands sind bei einer Nutzung als Bildungs- und Kulturhaus vollumfänglich ausreichend. Diese können komplett erhalten werden; dem Denkmalschutz wird entsprochen.

Des Weiteren gelten die Anmerkungen wie zu V3 b,c,d.



Vortrag im Lehrerzimmer März 2018 (Foto: Freunde HMS)

3.2 Genehmigungen

Das dreiteilige Gebäude ist als Schulgebäude gebaut und genehmigt.

Neben der erforderlichen Beantragung der Nutzungsänderung gem. Hessischer Bauordnung ist die Genehmigung als Versammlungsstätte für alle drei Varianten erforderlich. Die H-VStättR gilt für Versammlungsstätten mit mehreren Versammlungsräumen für insgesamt mehr als 200 Besucher, wenn diese Räume gemeinsame Rettungswege haben.

Zu berücksichtigen sind die Massgaben des Denkmalschutzes für Gebäude und Ensemble; alle Gebäudeveränderungen sind mit der unteren / oberen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Weitere Genehmigungen sind für Nutzung als Kindertagesstätte und Grundschule von den betreffenden Aufsichtsbehörden einzuholen.

Es versteht sich zwingend, dass die benannte Genehmigungslage vor Entscheidung für eine der drei in Rede stehenden Varianten vollumfänglich mit der jeweils zuständigen Behörde mittels Voranfrage abzustimmen ist.

4. Aussenanlage, Zufahrt

Das Konzept des **Erasmus-Bildungshauses, Variante 2** benennt keine konkrete Anforderung an Freiflächen.

Die Voruntersuchung nennt 100 Schüler der Ganztagschule, 50 Kita-Kinder über 3 Jahren und 12 Kinder unter 3 Jahren; d.h. eine Gesamtbelegung von bis zu 162 Kindern.

Die Mindestanforderung an Kindertagesstätten (KiTaG) bzw. Fachliche Empfehlung zur Betreuung, Bildung und Erziehung von Kindern in Tageseinrichtungen, Arbeitskreis Kommunaler Träger Hessen, Januar 2015 spricht von einer Flächenanforderung im Aussenbereich von 8-10 m² je Kind, welches gleichzeitig betreut wird. Das Musterraumprogramm für Grundschulen der Muster-Schulbau-Richtlinie (MSchulbauR) sieht ca. 12 m² je Kind vor.

Danach ist eine Freifläche von mindestens 1.696 m² (8 m² für jedes der 62 Kita-Kinder und 12 m² für jedes Grundschulkind) bis zu 1820 m² (10 m² für jedes Kita-Kind und 12 m² für jedes der 100 Grundschulkind) erforderlich. Hinzu kommen erforderliche Flächen der Anlieferung für Küchenbetrieb, Müllplatz, Feuerwehr- und Fahrzeugzufahrt sowie Fahrradstellplätzen.

Wie in Anlage 9.4. beispielhaft zu erkennen, steht jedoch allerhöchstens eine Freifläche von 1.000 m² plus Zufahrt zur Verfügung. Die erforderlichen Freiflächen des ehemaligen Schulhauses reichen mithin nicht aus.

Dies wird auch in der Voruntersuchung für das Erasmus-Bildungshaus erkannt. Für Krippe und Kindergarten sind Freiflächen in erforderlicher Grösse (620 m²) von der Hoffläche abgeteilt dargestellt. Für Grundschulkindern werden dagegen keinerlei Flächenangaben gemacht. Unter Punkt 2.5. der Voruntersuchung *Außengelände* wird dazu wörtlich ausgeführt:

Für die Schulkinder wird davon ausgegangen, dass Spielgelegenheiten am Mainufer unter Aussicht mitgenutzt werden können. Ausdrücklich wird dabei auf die Zukunft verwiesen: Eine detaillierte Betrachtung, auch was die erforderliche Fläche sowie das Unterbringen der gewünschten Geräte und Spiel- und Bewegungsflächen betrifft, sollte in einem nächsten Schritt erfolgen.

Es ist nicht akzeptabel, öffentliche Flächen am Mainufer und einen bislang öffentlichen Kinderspielplatz für Zwecke eines privaten Schulträgers umzuwidmen. Ohne die definitive Klärung dieses Sachverhaltes darf eine Entscheidung zugunsten der Variante 2 - Erasmus-Bildungshaus - über die Vereinnahmung einer derart wichtigen öffentlichen Freifläche aus der Verfügbarkeit für Bürger und Besucher Seligenstadts nicht getroffen werden.

Ebenso erscheint es kaum realistisch, wenn eine Einfriedung, welche generell erforderlich ist, durch, wie es in der Voruntersuchung heisst, Aufsicht ersetzt werden soll. Dies ist genehmigungsrechtlich einerseits höchst fraglich und wird ferner nach jeglicher Lebenserfahrung nicht dauerhaft funktionieren. Welche Aufsichtskraft übernimmt die Verantwortung für spielende Kinder am Ufer des Mains, einer Bundeswasserstrasse?

Einen derart entscheidenden Aspekt der Genehmigungsfähigkeit in die Zukunft („in einen der nächsten Prüfungsschritte“) zu verschieben - womöglich sogar noch zeitlich nach einer Entscheidung der politischen Gremien - ist absolut inakzeptabel.

Die Voruntersuchung ist sich des Problems der Einfriedung des bislang öffentlichen Geländes sehr wohl bewusst, es heisst:

die Erasmus Offenbach GmbH ist sich aber bewusst, dass eine Einfriedung von Bereichen für Kinder nur in enger Abstimmung mit Ämtern, Kirchengemeinde und dem Denkmalschutz erfolgen kann.

Die Freiflächenanforderungen sind auch bei dem **gemischten Kita- und Bildungshaus-Konzept, Variante 3** nicht erfüllt; es fehlen wie vor beschrieben gut 120 m². In der Voruntersuchung heisst es dazu:

die Fläche entspricht aktuell nicht dem empfohlenen Bedarf, kann jedoch eventuell auf der Grundlage eines pädagogischen Konzeptes, dass die Nutzung der Freianlagen am Mainufer integriert, als ausreichend angesehen werden.

Welches pädagogische Konzept geltende Richtlinien ersetzen könnte, muss vor einer Entscheidung der politischen Gremien genau geprüft und mit den Genehmigungsbehörden abgeklärt sein. Eine Entscheidung zu fällen, wichtige Details aber in die Zukunft zu vertagen, ist, wie bereits beschrieben, verantwortungslos.

Unter Gesichtspunkten des Denkmalschutzes handelt es sich bei dem Schulhof um eine der sensibelsten Flächen ganz Seligenstadts. Die **Varianten 2 und 3** sehen um den Basilikabau eine umzäunte Kita-Freifläche vor. Aussenflächen von Kinderbetreuungseinrichtungen sind zu umgrenzen. So heisst es beispielsweise in der ‚Richtlinie für Kindergärten – Bau und Ausführung‘ des Bundesverbandes der Unfallkassen:

Der Aufenthaltsbereich auf dem Grundstück muss eingefriedet sein. Einfriedungen müssen mindestens 1 m hoch sein und sind so zu gestalten, dass Klettern daran erschwert wird.

Hier kollidieren eindeutig Anforderungen einer Kindertagesstätte mit Denkmalschutzaufgaben. Ein solche Einfriedung ist in unmittelbarer Nachbarschaft der Basilika ebenso wenig wünschenswert, wie Spielgeräte, Wetterschutz etc. Dies gilt entsprechend auch für eine Grundschulnutzung. Auch dazu müssen alle Aspekte der Genehmigungsfähigkeit vor einer Entscheidung für eine der Nutzungsvarianten vollständig abgeklärt werden. Wegen des archäologischen Untergrundes (Bodendenkmale) ist an diesem Ort z.B. ein Schulgarten völlig ausgeschlossen; eine Fundamentierung für Zaun, Spielgeräte, Überdachungen o.ä. problematisch. So scheiterte in der Vergangenheit bereits die Errichtung eines Schatten-spenders (Pergola o.ä.) auf dem Schulhof am Denkmalschutz.

5. Verkehrsaufkommen

Zu den Auswirkungen der Nutzungsvarianten auf die Verkehrssituation befasst sich die Voruntersuchung bisher nicht.

Zitat Konzept Erasmus-Bildungshaus:

5. Aufnahme von Kindern. Die Einrichtung soll vorrangig Seligenstädter Kindern vorbehalten sein und ein Bildungshaus für Seligenstadt und seine Bürger sein.

Eine Quote für Kinder aus Nachbargemeinden, Kindern von Einpendlern nach Seligenstadt oder Kinder von Mitarbeiter/innen Seligenstädter Firmen mit Wohnsitz ausserhalb der Stadt kann mit uns vereinbart werden. Kinder von Erasmus Mitarbeiter/innen können die Einrichtung besuchen, auch wenn sie Einpendler sind.

Ob vorrangig lokal lebende Kinder beschult und betreut werden, ist für die Gebäudenutzung selbst ohne Bedeutung. Für Fragen der Verkehrsbelastung (Stichwort Elterntaxi) ist dieser Punkt jedoch erheblich.

Bei **Kita- und Grundschulnutzung, Variante 2 und 3** ist von einer erhöhten und zeitlich konzentrierten Verkehrsbelastung der Altstadt Seligenstadts auszugehen. Auch wenn die Erasmus Schule auch Seligenstädter Kinder aufnehmen möchte, werden diese nicht in nennenswerter Anzahl in fussläufiger Entfernung zur Hans-Memling-Schule wohnen. Es ist nicht anzunehmen, dass in eine Erasmus-Schule die Kinder zu Fuss oder viele mit dem Fahrrad kommen. Es ist daher ein hohes Aufkommen an Elterntaxis wahrscheinlich. Dafür ist eine Kurzparkzone für die Zeit der Abgabe bzw. Abholung von Kindern, insbesondere aller U3-Kinder, erforderlich. Diese ist nur im öffentlichen Strassenraum abbildbar, d.h. es käme u.a. zu Einschränkungen der ausgewiesenen Anwohnerparkzone. Illusorisch ist dagegen die Annahme, dass Eltern ihre Ü3- und U3-Kinder oder Grundschul Kinder am Parkdeck aussteigen lassen.



Zufahrt Bubenschulhof , Kinderspielplatz, Eingang Klostergarten (Foto: Freunde HMS)

Die hohe Verkehrsbelastung durch Elterntaxis spricht auch gegen die im SPD-Konzept ‚#Seligenstadt2030‘ propagierten und durch den ersten Stadtrat unterstützten Bemühungen einer Verkehrsberuhigung der Altstadt z.B. durch automatische Poller. Nur Anwohnern, Gewerbetreibenden und Lieferanten soll danach die Zufahrt gewährt werden. Eltern können die Hort, Kita und Grundschule mit dem Auto demnach gar nicht erreichen. Im Widerspruch dazu steht die Aussage des Konzeptgebers der Variante 3 (gemischte Kita- und Kulturnutzung, Vorschlag des SPD-Ortsvereins), wonach Kinderbetreuung und damit Elterntaxis ‚unter der Woche notwendiges zusätzliches Leben in die Altstadt‘ bringen.

Auch für Lehrer, Betreuer, Verwaltungs- und Küchenpersonal können keine gesonderten Parkplatzflächen vorgehalten werden; es steht kein Gelände dafür zur Verfügung.

Ferner gibt es keine taugliche Zufahrt für Anlieferung/Abfuhr zum Gebäude. Lediglich der Gastronomiebereich könnte über die Grosse Maingasse direkt in das Kellergeschoss des Mainbaus nach baulicher Anpassung angedient werden.

Zwischen Friedhof und Klostergarten verläuft die Dr. Otto Müller Strasse. Deren Strassenprofil ist für diese Anforderung nicht geeignet. Ein Ausbau stellt zwangsläufig eine Gefährdung des bestehenden Kinderspielplatzes und Klostergartenzugangs dar und wäre kostenintensiv. Dieser Weg dient heute als Feuerwehrezufahrt und eingeschränktem Basilika-PKW-Besuchsverkehr für mobilitätseingeschränkte Personen.

Dagegen ist in einem **reinen Kultur- und Bildungshaus** davon auszugehen, dass ein grosser Teil der Besucher zu Fuss oder mit dem Fahrrad kommt bzw. auf den Altstadtparkdecks parkt. Die verfügbaren ausgewiesenen Altstadtparkplätze, insbesondere Parkhaus Kloster, stehen für Besucher eines Kultur- und Bildungshauses zur Verfügung. Ein besonderes Verkehrsaufkommen für Anlieferung/Abfuhr zum Gebäude ist nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten.

6. Kostenvergleich

Grundsätzlich besteht der Sanierungsbedarf des Gebäudes, insbesondere betreffend der Brandschutzanforderungen, unabhängig von künftiger Nutzung. Unterschiede gibt es lediglich in den nutzerspezifischen Anlagen und Einrichtungen sowie den entsprechenden Umbauerfordernissen.

Sowohl das gemischte **Kita-Kultur (Variante 3)** als auch das gemischte **Kita-Grundschul-konzept (Variante 2)** erfordern erhöhte Investitionen zur Erfüllung der spezifischen für Kita- und Grundschulen geltenden Vorschriften. Diese besteht im Wesentlichen im

- Mehrbedarf für Sanitäreinrichtungen und unterschiedliche Grössen nahezu aller Sanitärobjekte
- Erforderliche Anpassung der Treppenanlagen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- Einrichtung einer Küche, ggf. Speiseraum
- Ausbau Zufahrt für Anlieferung und Entsorgung / Müllplatz
- Erstellung von Einfriedung und Gestaltung der Aussenanlagen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes

- Mehrbedarf für Möblierung bei der in Aussicht gestellten Mischnutzung ausserhalb des Schul- und Kitabetriebs.

Die Voruntersuchung benennt zu den erforderlichen Investitionskosten lediglich statistische Kostenkennwerte (BKI – Statistische Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) für vergleichbare Umbauprojekte. Diese wurden für alle in Rede stehenden Varianten identisch angesetzt. Die zusätzlichen Kosten der nutzerspezifischen Anlagen und Einrichtungen sowie deren Umbauerfordernisse müssen nach der Voruntersuchung zwingend konkretisiert werden. Um bei einer Entscheidung der Stadt Seligenstadt berücksichtigt zu werden müssen diese Kosten vorab detailliert ermittelt sein.

Variante 2 – Bildungshaus Erasmus

Zu Kosten und Finanzierung führt die Erasmus Offenbach GmbH Folgendes aus:

8. Finanzierung. Ein vollständiger Finanzierungs- und Wirtschaftsplan kann erst vorgelegt werden, wenn die in diesem Konzept angesprochenen offenen Rahmenbedingungen geklärt sind.

Diese Rahmenbedingungen bleiben damit im Vorschlag der Erasmusschule unausgesprochen. Eine grundlegende Frage ist die des Umbaus und der Sanierung. Es wird vorausgesetzt, dass die Erasmusschule das Gebäude der Hans-Memling-Schule lediglich nutzt, jedoch nicht käuflich erwirbt. Es soll also eine Form der Nutzungsüberlassung, Miete oder Pacht erfolgen. Umbaukosten und Sanierung werden daher vollumfänglich der Stadt obliegen. Den Vorstellungen der Erasmusschule ist an keiner Stelle zu entnehmen, dass erforderliche Umbaukosten von dieser getragen werden könnten.

Die Sanierungs- und Umbaukosten fallen also für die Stadt

- a) in voller Höhe und vor allem
- b) vor Beginn einer Nutzung vorab an.

9. Zur Kita: Bei den Elterngebühren wird, wie bei anderen freien Trägern in der Stadt Seligenstadt auch, die Gebührensatzung der Stadt Seligenstadt angewandt. Nach Auskunft der Stadtverwaltung werden für Räume von Kindertagesstätten in Gebäuden der Stadt Seligenstadt keine Raummieten gefordert. Eine Kindertagesstätte finanziert sich weiterhin aus den Landeszuschüssen, die im Bereich U 3 deutlich höher sind als im Bereich 03 sowie Spenden und einem Eigenanteil des Trägers. Die Restkosten werden nach Auskunft der Verwaltung als Defizitfinanzierung von der Gemeinde getragen. Details sind in einer gesonderten Betriebskostenvereinbarung zu regeln. Derzeit gibt es für die Investitionen in Gebäude für den aufwändigen Umbau Landes- und Bundeszuschüsse in Höhe von 90.000 € pro Gruppe U3 und Ü3.

Damit steht fest: die Umbaukosten trägt die Stadt. Zutreffend ist gleichzeitig die öffentliche Förderung dieser Kosten beziffert. Für die in der Voruntersuchung vorgesehenen 3 Gruppen kann die Stadt mithin 270.000 € erwarten.

Bei einer Nutzung als private Schule wird der Mieter sicher seine Vorstellungen hinsichtlich der Sanierung und des Umbaus äussern und durchsetzen. Die denkmalschutzgerechte Sanierung des derzeitigen (denkmalgeschützten) Jugendstilgebäudes „ehemaliges Gesundheitsamt“ in Offenbach lässt diese Annahme zu. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausbaukosten von ursprünglich genannten 1,5 Mio € am Ende in 2010 bei 4,5 Mio. € lagen. Die Freunde der Hans-Memling-Schule halten es für ausgeschlossen, dass in Offenbach

oder gar in Seligenstadt eine Anpassung der projektierten Miete an die gestiegenen Baukosten geschah bzw. geschehen würde.

Auch das Risiko gestiegener Baukosten oder verzögerter Fertigstellung läge bei einer solchen Nutzung bzw. Vertragsbindung ausschliesslich bei der Stadt Seligenstadt. Dass steigende Baukosten und Verkomplizierungen von Umbauten in bestehender Altbausubstanz kein ausschliesslich theoretisches Risiko darstellen, beweisen u.a. die um ein Vielfaches gestiegenen Umbau- und Erweiterungskosten der Kinderbetreuung im St. Josefshaus, die den Stadthaushalt gravierend belasten. Die aktuelle Erweiterung der Kita Weibernest um 2 Gruppen soll 1,35 Mio. € kosten. Davon geht jeweils ein Zuschuss von 90.000 € pro Gruppe ab. Es ist nicht davon auszugehen, dass ein Umbau im denkmalgeschützten Bestand der Hans-Memling-Schule günstiger werden könnte.

Die Stadt Seligenstadt müsste ferner die gesamten Sanierungs- und Inbetriebnahmekosten vollständig selbst übernehmen und vorfinanzieren.

Die Freunde der HMS haben mehrfach den Vorwurf gehört, ein Bildungs- und Kulturhaus würde keine Deckung der Kosten durch Mieteinnahmen, die bei einer anderen Nutzung anfielen, aufweisen. Dieser Einwand ist unzutreffend, im Gegenteil: es ist davon auszugehen, dass allen Kinderbetreuungseinrichtungen, seien sie städtisch, kirchlich oder privat organisiert, Räumlichkeiten von der Stadt Seligenstadt zur Verfügung gestellt, gebaut oder finanziert werden. Dies führt die Erasmus GmbH unter Ziffer 9 ihres Schreibens an die Stadt Seligenstadt völlig zutreffend aus:

(Nach Auskunft der Stadtverwaltung werden für Räume von Kindertagesstätten in Gebäuden der Stadt Seligenstadt keine Raummieten gefordert.)

10. Zur Schule: Die Finanzierung einer Schule in freier Trägerschaft ist komplizierter. In den ersten drei Jahren nach der Gründung gibt es keine Landesförderung. Nach drei Jahren eines erfolgreichen Schulbetriebs tritt die Landesförderung nach dem Ersatzschulfinanzierungsgesetz des Landes Hessen ein, die 75% der Personalkosten vergleichbarer öffentlicher Grundschulen umfasst, derzeit sind das pro Kind ca. 4000,00 € pro Jahr. Die restlichen Personalkosten, Sachkosten, Gebäudekosten oder ein ganztägiges Angebot und Investitionen werden nicht vom Land Hessen finanziert. Die bei der Landesberechnung nach dem Ersatzschulfinanzierungsgesetz angesetzten „vergleichbaren öffentlichen Grundschulen“ sind in der Regel ja Vormittagsschulen und keine vergleichbaren Ganztagschulen mit ihren höheren Kosten, damit stellt sich die Frage der Finanzierung des Angebotes am Nachmittag. In den Ferienzeiten ist ja die Schule bis auf drei Wochen in den Sommerferien und die Weihnachtstage ganztägig geöffnet und bietet Projekte, Ausflüge, „Total Immersion“, also ganztägig wird nur in einer (Fremd-) Sprache gearbeitet etc. an, alles was die Kinder begeistert und ihnen Spaß macht und ihre Kompetenzen erweitert. Die Frage stellt sich, wie Öffnungszeiten bis 17:00 Uhr, 17:30 Uhr, 18:00 Uhr oder länger (die berufstätige Eltern oftmals brauchen) sowie die Ganztagsangebote für die Schulkinder in den 50 Tagen der der „schulfreien Zeit der Ferien als Bildungs- und Betreuungsleistung zu finanzieren sind. ...

Was die Nachmittagsbetreuung der Grundschul Kinder angeht, führt die Erasmus GmbH in ihrem Schreiben an die Stadt unter Ziffer 10 aus:

Wir erhalten derzeit in Offenbach einen Hortzuschuss und würden das auch gerne in Seligenstadt für die ganztägige Betreuung und Beschulung der Kinder beantragen.

Mit Mieteinkünften rechnen kann die Stadt mithin ausschliesslich für den rein schulischen Anteil der Gebäudenutzung. Vorschulkinderbetreuung und Nachmittagsbetreuung der Schulkinder werden keinen Kostendeckungsbeitrag erbringen.

11. Die ersten drei Jahre des Schulbetriebs stellen für einen Träger eine ganz besondere Hürde dar, weil ja die Investitionen in die Erstausrüstung und alle laufenden Kosten drei Jahre vorzufinanzieren sind, bis die ersten Landeszuschüsse fließen. Zur Finanzierung dieser „Wartefrist“ und der Investitionen in die Ausstattung gibt es verschiedene Modelle, zum Beispiel eines von der GLS-Bank über günstige Darlehen auf der Basis einfacher befristeter Elternbürgschaften. Ein gemeinnütziger Träger kann daher eine Schulgründung nur wagen, wenn der Wirtschaftsplan auf sicheren Füßen steht.

12. Eine dreisprachige Ganztagsgrundschule hat natürlich nicht unerhebliche Personalkosten, zumal wir ja neben den deutschsprachigen Grundschullehrerinnen auch die muttersprachlichen Pädagoginnen beschäftigen, die teilweise mit den deutschen Lehrkräften gemeinsam im Unterricht sind oder ein Fach in Englisch oder Spanisch unterrichten. Im Ganztagsbetrieb decken wir die ganze Öffnungszeit durch Fachkräfte ab (siehe Muster-Stundenplan im Anhang). Die Sach- und Verwaltungskosten sind weitere zu finanzierende Kosten, sowie die Miet- und Nebenkosten des Gebäudes.

13. Wir sind natürlich bereit, für die schulisch genutzten Räume eine angemessene Miete zu zahlen. Insgesamt müssen bei einem gemeinnützigen Träger dann die durch Landeszuschüsse oder kommunale Zuschüsse zum Hortbetrieb oder Gebäude nicht finanzierten Kosten durch Elternentgelte ausgeglichen werden, ebenso die Kosten für die drei Mahlzeiten am Tag. Aus diesen Einnahmen müssen auch die Schulstipendien finanziert werden. Eine Schule in freier Trägerschaft erhält keine Genehmigung des Landes Hessen, wenn diese Kosten nicht realistisch und dauerhaft gedeckt sind, der ausgeglichene Wirtschafts- und mittelfristige Finanzierungsplan ist Teil der Genehmigungsvoraussetzungen.

In den vorstehend zitierten Punkten 11 bis 12 schildert die Erasmus GmbH die besonderen Probleme bei der Finanzierung einer startenden privat betriebenen Schule und kommt in Ziffer 13 demzufolge zu dem Schluss:

Wir sind natürlich bereit, für die schulisch genutzten Räume eine angemessene Miete zu zahlen.

Dies stellt eine doppelte Einschränkung der Mietzahlung dar: die Mietzahlung kommt nur für den schulisch genutzten Teil des Gebäudes in Betracht. Gleichzeitig schränkt die Erasmus GmbH diese Bereitschaft aber ausserdem dahingehend ein, nur eine angemessene Miete zu zahlen bereit zu sein. Angemessen meint in diesem Zusammenhang allerdings nicht etwa „marktangemessen“, sondern lediglich eine Miete, die der in den vorangegangenen Punkten 10 und 11 beschriebenen besonders schwierigen Finanzierungslage einer privaten Schule angemessen ist. Während das Wort „marktangemessen“ einen jedenfalls in der jetzigen Marktlage im Immobiliensektor besonders hohen Mietpreis suggeriert, ist der einer schwierigen Refinanzierung angemessene Mietzins aber dessen genaues Gegenteil, nämlich besonders niedrig.

Die Miethöhe wird sich daher jedenfalls nicht im oberen Rahmen der Erwartungen bewegen.

Für den der schulischen Nutzung etwa gleich grossen Anteil der Kita- und Hortnutzung kommt dagegen eine Mietzahlung überhaupt nicht in Betracht.



Den besonders hohen Investitionen der Stadt steht deshalb nur eine marginale Mieteinnahme gegenüber. Behauptet wurde ein Mietzins von 13,50 €/m². Für welche Fläche und für welchen Zeitraum dieser Preis jedoch gezahlt werden soll, ist völlig unbekannt.

Sämtliche Investitionskosten sowie das entsprechende Investitionsrisiko verbleiben in jedem Fall ausschliesslich bei der Stadt.

Zitat Konzept Erasmus-Bildungshaus:

6. Rechtsform. Die Einrichtung soll von einer zu gründenden gemeinnützigen GmbH Erasmus Seligenstadt getragen werden, alle Finanzströme zum Betrieb der Einrichtung sind damit von anderen Erasmus-Einrichtungen rechtlich getrennt.

Die Rechtsträgerschaft ist vordergründig ebenfalls ohne Bedeutung. Es ist aber zu bedenken, dass eine nur für dieses eine Vorhaben in diesem Gebäude eigens gegründete GmbH für die Stadt als Vermieter keine wirtschaftlich wirksame Absicherung der erheblichen Vorab-Investitionen bietet. Die erforderlichen Investitionen sind speziell auf einen bestimmten (Schul)Zweck ausgerichtet. Ein nach heutigen Bauvorschriften speziell für Grundschul- und Kinderbetreuung saniertes und umgebautes Gebäude könnte auch nach evtl. Beendigung des Engagements der Erasmus GmbH nur als solches genutzt werden. Eine anderweitig erforderlich werdende Nutzung erforderte dann erneut Umbaukosten. Die erheblichen Investitionskosten in dieser speziellen Nutzung wären dann verloren.

Variante 3 – gemischtes Bildungs- und Kulturkonzept des SPD Ortsvereins

a. Krippe und Kindergarten in städtischer oder freier Trägerschaft

Die erforderlichen Investitionskosten für die hier geplante Kitanutzung sind auf Grund der spezifischen Anforderungen erheblich. Ein Abgleich zur vergleichbaren Investition in einen Neubau an anderer Stelle scheint geboten, wobei der Einfluss der Bestands-Gebäudestruktur Berücksichtigung finden muss.

Der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen kann unter Zugrundelegung des allgemein verfügbaren Baukostenindex (BKI 2018) mit 1.500 € bis höchstens 2.000 € (ausschliesslich für Baukonstruktion und Techn. Anlagen) pro m² Bruttogrundrissfläche als Neubau im mittleren bis hohen Standard errichtet werden. Eine Kindertagesbetreuungseinrichtung für drei Gruppen mit 500 - 600 m² kann daher zu einem Preis von etwa 750.000 € bis 1,2 Mio. € neu errichtet werden.

Baukosten in einer solchen Grössenordnung sind für eine Implementierung in den vorhandenen historischen Bestand der Hans-Memling-Schule jedoch illusorisch.

Ein Umbau der denkmalgeschützten Substanz in eine Kindertagesbetreuung ist eine der denkbar aufwendigsten Bauarbeiten. Es muss das vollständige Raumprogramm einer Kinderbetreuung in ein bestehendes und nur sehr eingeschränkt veränderbares Gebäude integriert werden. Kindertagesbetreuungseinrichtungen unterliegen heute, anders als noch beispielsweise zu Zeiten des Betriebs des Schulgebäudes bis 2012, sehr detaillierten und strengen Bauvorschriften. Es müssen, getrennt nach Altersstufen, Aufenthalts-, Ruhe- und Spielräume vorgehalten werden, Sozial-, Küchen- und Personalräume sind in Grösse und Ausstattung ebenfalls vorgeschrieben.

Allein der Anbau von Räumen für eine einzelne Gruppe in die Kita Käthe Münch in Seligenstadt ist mit 1,1 Mio. € veranschlagt. Dabei handelt es sich zwar ebenfalls um einen Umbau, die vorhandene Bausubstanz ist jedoch weder historisch noch denkmalgeschützt.



Eine Ergänzung einer einzelnen Kita Gruppe in das St. Josefshaus ist wirtschaftlich aufgrund eines vergleichbaren Baujahres noch am ehesten mit dem Projekt der Hans-Memling-Schule zu vergleichen, obwohl beim St. Josefshaus Bodendenkmäler die Handlungsfreiheit zum Umbau nicht einschränken.

Sowohl der Erweiterungsbau im St. Josefshaus um eine einzelne Gruppe als auch dessen Bauschadensbeseitigung / Bestandertüchtigung sprengen jedoch jeden Vergleich mit einem Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung.

Der Neubau von Kinderbetreuungseinrichtungen wird staatlich gefördert, diese Förderung entlastet den städtischen Haushalt. Die Baukostenförderung beläuft sich auf 90.000 € pro Gruppe, bei drei Gruppen mithin auf 270.000 €. Diese öffentliche Förderung deckt nur einen Bruchteil selbst der vergleichsweise niedrigen Baukosten eines Neubaus ab. Ein Argument, eine Kinderbetreuung ausgerechnet in die historische Bausubstanz einzufügen und damit ein um ein Vielfaches höhere Um- und Baukosten in Kauf zu nehmen, kann beim besten Willen nicht erkannt werden.

Die laufende Förderung einer bestehenden Kindertageseinrichtung bemisst sich nach der Anzahl der betreuten Kinder und kann hier ausser Betracht gelassen werden. Denn damit wird der Betrieb der Kinderbetreuung (Lohn- und Sachkosten) abgedeckt, für die Umbaukosten ist diese Förderung ohne Belang.

Die Voruntersuchung der Architekten Knapp-Kubitza beinhaltet eine komplette Kostenschätzung wobei für Baukonstruktion und Technischen Anlagen ein m²-Wert von 1.430 € angenommen werden. Gemäss BKI - s.o. - ist dieser Wert noch nicht einmal für einen mittleren Standard für den Neubau einer Kita ausreichend. Diese Verzerrung entsteht, da nur ein Teil des Gebäudes für Kinderbetreuung genutzt werden soll, d.h. ein anderer Nutzungsteil mit einem wesentlich geringeren Kennwert bedacht ist – verdeutlicht aber die Schwierigkeit einer vorerst groben Kostenschätzung allein über eine Kennwertermittlung.

In der Kostenschätzung ist der Preisstand des 2. Quartal 2018 angenommen. Es fehlt eine prozentuale Zulage auf die ausgewiesenen Gesamtkosten für eine prognostizierte Baupreissteigerung bis zur Hauptausführungszeit der Bauleistungen und ebenso ein Topf für 'Unvorhergesehenes' bzw. eine übliche 'Risiko- oder Bauherrenreserve'. Insgesamt ist die hier veröffentlichte Aussage der Kostenschätzung für eine Entscheidung von einer der drei in Rede stehenden Varianten nicht auskömmlich.

b. gastronomischer Bereich

Die Investition einer gastronomischen Einrichtung sind durch die Ausstattung sowie Installation von Küche und Organisation der Anlieferung deutlich. Im Gegenzug bietet sich hier jedoch bei gewerblicher Nutzung die Möglichkeit der Refinanzierung durch regelmässige Pachteinahmen. Wie hoch diese ausfallen können ist von der Marktsituation, der Grundausstattung und den Erstinvestitionen abhängig. Die Attraktivität des Ortes bietet Chancen und Möglichkeiten für einen schönen Verweilplatz von Bürgern und Besuchern am Mainufer.

c. Schulungs- und Büroräume der VHS Seligenstadt / d. Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Kurse von Vereinen und Bürgern

Die Umbauinvestitionen für die VHS-Nutzung sind überschaubar. Die Aufteilung der ehemaligen Klassenräume in kleinere Einheiten ist, wie bereits beschrieben, teils ohnehin wegen der aktuell geforderten zweiten Fluchtwege aus brandschutztechnischen Gründen erforderlich. Da die VHS bisher keine eigenen Unterrichtsräume unterhält, werden hier laufenden Mietzahlungen an anderer Stelle eingespart. Die bestehende Geschäftsstelle kann aufge-



geben werden. Die Investitionen eröffnen der VHS gleichzeitig einen Ausbau des Bildungs- und Kulturangebotes und fördern damit das städtische Angebot.

Zu den weiteren Themen/Nutzungen ergeben sich gegenüber den zwei weiteren Varianten keine abweichenden Investitionserfordernisse.

Variante 1 Bildungs- und Kulturhaus für alle Bürger:

Insbesondere in wirtschaftlicher Hinsicht kann seriöserweise eine Kultur- und Bildungsaufgabe nicht so dargestellt werden, dass sie ‚*sich rechnet*‘ - so die Aussage des Bürgermeisters Dr. Daniell Bastian gegenüber Kulturschaffenden unserer Stadt am 4.12.2018.

Die Freunde der Hans-Memling-Schule weisen aber erneut darauf hin, dass die vorgeschlagene Variante Kultur- und Bildungshaus unter wirtschaftlicher Betrachtung die Variante mit dem geringsten Investitionsbedarf ist. Die Kosten der Sanierung (z.B. sicherheitstechnische Einrichtungen und Erfüllung des Brandschutzes gem. aktuellem Standard) fallen grundsätzlich bei allen in Rede stehenden Nutzungsvarianten an. Insoweit besteht zwischen den Varianten jedenfalls kein Mehrbedarf des Kultur- und Bildungshauses gegenüber Schule und gemischter Kita-Nutzung, eher weniger. Ein darüber hinausgehender Finanzbedarf besteht bei einem Kultur- und Bildungshaus nicht oder nur in überschaubarer Grössenordnung. Ein weiterer Innenausbau erfolgt dabei erst dann, wenn sowohl Bedarf als auch Finanzierung besteht. Um- und Ausbauten können dann auch durch Land, Bund und EU im Rahmen der Kulturförderung, der Förderung städtischer Infrastruktur, etc. mitfinanziert werden, was bei den anderen Varianten nicht bzw. nur höchst eingeschränkt der Fall ist.

Bestehende Raumgrössen können, so weit auf Grund der neuen Brandschutzforderung nach einem zweiten Fluchtweg möglich, beibehalten werden; die vorhandene funktionale Anordnung kann Berücksichtigung finden. Der von den Freunden der HMS vorgeschlagene Vortragssaal und die Gastronomie erfordern Umbaukosten, die bei etwaigen späterem Wechsel einer Nutzung nicht verloren sind. Dafür können auch externe Finanzierungsquellen (Fördermittel) erschlossen werden.

Bei wachsender Bevölkerungszahl ist ein zukunftsorientierter Ausbau der Volkshochschule und der Musikschule sowie weiterer Bildungs- und Kulturangebote erforderlich – hier kann und muss das in städtischer Hand vorhandene Angebot an Räumlichkeiten, die ohnehin regelmässiger Bauunterhaltung bedürfen, genutzt 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 (Erläuterungen in der Nutzungsstudie des Vereins aus Februar 2018, Pkt 1.2.1).

Die Bauunterhaltungskosten fallen ohnehin an (Sowieso-Kosten). Diese lassen sich im Wesentlichen aus den beschriebenen Einsparungen der Raummieten decken. Die Freunde der Hans-Memling-Schule wiesen schon in ihrer Nutzungsstudie vom Februar 2018 darauf hin, dass die ohnehin jetzt schon von der Stadt aufgewendeten Mittel für die drei ange-dachten Hauptnutzer eines Kultur- und Bildungshauses (Erweiterung von VHS und Musikschule, AK Willkommen) nach unserer Kenntnis in Höhe von wenigstens 50.000 € jährlich einen wesentlichen Teil der Kosten des Betriebs des Kultur- und Bildungshauses darstellen – und zwar ohne dass die Stadt Seligenstadt zusätzliches Geld aufwenden müsste.

Bei der Schaffung eines Bildungs- und Kulturhauses können Räume gemeinsam von unterschiedlichen Institutionen genutzt werden. Dabei ist ein unterschiedlicher Nutzungszeitraum



von Bedeutung, um gleiche Räume über den gesamten Tag / an Wochenenden auszulasten. Je höher die Auslastung umso wirtschaftlicher kann das Gebäude betrieben werden.

Die Erfahrung des *Vereins Freunde der Hans-Memling-Schule e.V.* zeigt, dass bei zunehmender Bekanntheit der ehemaligen Schule als Veranstaltungsort die Nachfrage steigt.

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

Die Einrichtung eines grossen Mehrzweckraumes ist in jedem Falle sinnvoll:

Ein Veranstaltungssaal von ca. 140 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 (Nutzungsstudie des Vereins aus Februar 2018, Pkt 4.3.1.2 und 5.5).

Diese Investition kann ebenso aus Zuschüssen und Fördermitteln unterstützt bzw. finanziert werden.

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

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

Eine gastronomische Nutzung erfordert Um- und Ausbaumassnahmen. Die Flächen können einem Konzessionär zur Miete / Pacht angeboten werden. Damit wird ein wichtiger Kostendeckungsbeitrag geschaffen. Kosten eines Umbaus für gastronomischen Nutzung trägt entweder der Gebäudeeigentümer oder der Betreiber; die zu erwartenden Miet- oder Pachteinnahmen hängen hiervon ab. Ein leistungsfähiger Betreiber, der wesentliche Investitionen selbst vornimmt, wird zwar erheblich weniger Pachteinnahmen 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.

Eine Aussenbewirtschaftung schliesst die Umgestaltung des oberen Schulhofes mit ein bzw. die Abgrenzung der Aussenbewirtschaftungsfläche zur Freifläche, auch als Begrenzung zur Basilika. Ein studentischer Gestaltungswettbewerb könnte Möglichkeiten aufzeigen.

7. Fazit mit Gegenüberstellung aller drei Konzepte

Nach Auffassung der Freunde der Hans Memling-Schule hat das Konzept einer **privaten Grundschule mit Hort- und Vorschulbetreuung** wesentliche Nachteile für Seligenstadt:

- hohe Investitionskosten fallen allein bei der Stadt vollständig und vorab an
- keine Sicherheit der Investitionen bei etwaigem Wegfall des Schulinteressenten
- nur für eine Grundschulnutzung, nicht aber für Kinderbetreuung und Nachmittagsbetreuung der Schulkinder sind Mieteinnahmen zu erwarten, insgesamt also nur geringe Erlöse
- Schule ohne Sportmöglichkeiten
- Gefährdung der Kinder durch angrenzende Bundeswasserstrasse
- erhebliche Verkehrsbelastung der Altstadt durch Elterntaxi U3, Ü3, aber wohl auch Ü6
- Wegfall von Freiflächen des Schulhofs und Teilen der Mainuferpromenade für die Öffentlichkeit
- Andienung und barrierefreier Zugang zur Basilika problematisch
- für den gleichen Betrag an Investitionen könnte anderweitig ein Vielfaches der Kapazität in der Hans-Memling-Schule geschaffen werden

Nach Auffassung der Freunde der Hans Memling-Schule hat aber auch das Konzept einer **Mischnutzung von Kinderbetreuung und Kulturnutzung** erhebliche Nachteile für Seligenstadt:

- auch hier fallen die hohen Investitionskosten allein bei der Stadt vollständig und vorab an
- der kostenintensive Umbau ist ausschliesslich auf die spezielle Kinderbetreuungs-nutzung ausgerichtet
- Keine ausreichenden Freiflächen / Ausgleich durch *besonderes pädagogisches Konzept* fraglich
- Gefährdung der Kinder durch angrenzende Bundeswasserstrasse
- Alle Nutzungen der Kinderbetreuung können sinnvoll nur in den Erdgeschossflächen dargestellt werden – die HMS hat jedoch wenigstens 3, teils 4 Vollgeschosse
- für die gleiche Investition kann anderweitig ein Vielfaches der Kapazität der Hans-Memling-Schule geschaffen werden, zudem auch örtlich näher am Bedarf. Hohe Kinderzahlen finden sich nicht im Einzugsbereich der HMS, Kinderbetreuung sollte wohnortnah erfolgen
- erhebliche Verkehrsbelastung der Altstadt durch Elterntaxi U3, Ü3
- Wegfall von Freiflächen des Schulhofs und Teilen der Mainuferpromenade für die Öffentlichkeit
- Andienung und barrierefreier Zugang zur Basilika problematisch
- die Kombination von Kinderbetreuung und Nutzung durch Erwachsene wäre ein einmaliges Experiment, das andernorts aus gutem Grund noch nie ausprobiert wurde



Nach Auffassung der Freunde der Hans-Memling-Schule hat das Konzept eines **Kultur- und Bildungshauses** mit Vortragssaal und Gastronomie im Mainbau mit Aussenbewirtschaftung folgende Vorteile für Seligenstadt:

- der Raumbedarf von VHS und Musikschule ist unbestritten
- VHS, Musikschule, AK Willkommen und wenige weitere Nutzer können mit den anderweitigen Raumkosten, die auch heute schon von der Stadt zu tragen sind, fast allein schon für die Kosten der laufenden Gebäudebewirtschaftung aufkommen
- Weicher Standortvorteil ‚Kultur‘ für die Stadt. Steigerung der Attraktivität für Alt- und Neubürger. Wirkt der Gefahr einer ‚Schlafstadt‘ entgegen
- Kultur- und Bildungshaus wird der städtebaulichen Bedeutung des Ortes gerecht
- Kultur- und Bildungshaus steht für alle Bürger Seligenstadts zur Verfügung, nicht nur für eingeschränkte Nutzergruppen
- Der Ort ‚Schulhof‘ bleibt für alle Bürger erhalten; der barrierefreie Zugang zur Basilika ist nicht gefährdet
- Aufwertung Mainuferpromenade für Kultur und Kunst
- Die Nutzung kann nach formeller Nutzungsänderung und erforderlicher Sanierung in genehmigungsrechtlich relevantem Umfang sofort beginnen
- Weiterer Ausbau- und Umbau ist nicht zwingend sofort erforderlich, sondern kann sukzessive erfolgen
- Für das Konzept eines Kultur- und Bildungshauses in einem Gebäude mit dieser städtebaulichen Bedeutung lassen sich Zuschüsse von Land, Bund und auch EU einwerben, sodass die vorgeschlagenen nutzungsbedingten Umbauten (Vortragssaal und Gastronomie) nicht notwendig allein städtisch finanziert werden müssten
- Viele Bürger engagieren sich ehrenamtlich und stellen damit erhebliche Fachkompetenz in der Regel kostenfrei zur Verfügung. Dieses Potential kann auch der Hans-Memling-Schule zu Gute kommen. Die im Verein *Freunde der Hans-Memling-Schule Seligenstadt e.V.* Engagierten sind Kaufleute, Handwerker, Kulturschaffende, Architekten, Juristen und kommen aus allen Bildungs- und Sozialschichten. Dieses ehrenamtliche Engagement sollte im Interesse der Stadt unterstützt und nicht erschwert werden. Dadurch wird auch die Akzeptanz politischer Entscheidungen, auch von städtischen Baumassnahmen (besonders aktuell) erleichtert und etwaiger Politikverdrossenheit entgegengewirkt.

8. Ausblick

Die Freunde der Hans-Memling-Schule sind bereit, ein derartiges Kultur- und Bildungshaus zu betreiben. In Verbindung mit einer wachsenden VHS, der Musikschule und Kultur-treibenden Seligenstadts (nicht nur Vereinen) stehen die Freunde der HMS bereit, ein auch nur brandschutztechnisch ertüchtigtes Gebäude, das sodann als Versammlungsstätte baurechtlich genehmigt sein kann, z.B. in Erbpacht zu übernehmen und zu betreiben.

Bei der Einräumung eines solchen Erbbaurechts könnte vereinbart werden: Investition durch die Stadt: Brandschutzsanierung einschl. Türen / Fluchtwegausbildung, Rohbauarbeiten für Saal (Abbruch Mittelwand), Aufzug, Heizungsanlage, Elektro- und Sanitärinstallation (einschl. Behinderten-WC), Sicherheitstechnik (Brandmeldeanlage, Elektroakustische Anlage, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen). Der Erbbaunehmer ist in der Lage, Fördermittel einzuwerben. Durch Veranstaltungen verschiedenster Art werden Einnahmen generiert. Damit kann der Betreiber nach und nach die erforderlichen Arbeiten (sämtliche Innenausbauten wie Fussboden, Wand, Decke, Fenster (keine Türen, weil sicherheitsrelevant), Mobiliar, Aussenanlagengestaltung sukzessive ausführen.

Die Details einer etwaigen Regelung müssen im Einzelnen ausgearbeitet werden. In einem Erbbauvertrag kann zur Sicherheit der Stadt ein Rückfall des Erbbaurecht im Falle des Scheiterns des Vorhabens vorgesehen sein (dies ist beispielhaft die Regelung des Projektes ‚Altes Hallenbad‘ in Friedberg). Die Stadt verliert dadurch keine ihrer Investition.

So wächst und etabliert sich das Haus stufenweise. Wir bieten ausdrücklich an, gemeinsam mit weiteren potentiellen Nutzern eines Bildungs- und Kulturhauses und der Stadt das Gesamtkonzept fortzuentwickeln und bei einer Wirtschaftlichkeitsberechnung mitzuwirken.

Die *Freunde der Hans-Memling-Schule* weisen ausdrücklich darauf hin, dass sie gegen das mehrsprachige Konzept der Erasmus Schule keine und insbesondere keine ideologischen Einwendungen haben. Aufgrund der garantierten Kita- und Grundschulzeiten / Betriebszeiten, die wesentlich mehr Kalendertage umfassen als andere Kinderbetreuungen, werden berufstätige Eltern angesprochen und damit ein bestehender Bedarf gedeckt. Die *Freunde der Hans-Memling-Schule* betrachten die Nutzungsvorschläge ausschliesslich nach objektiven Kriterien zur sinnvollen Nutzung des bestehenden Gebäudes.

Die *Freunde der Hans-Memling-Schule* hoffen mit der vorliegenden Ausarbeitung einen Beitrag zur sachlichen Diskussion im Vorfeld der Entscheidungsfindung durch die städtischen Gremien geleistet zu haben.

9. Anlagen

- 9.1 Bericht des Magistrats mit Voruntersuchung der einzelnen Konzepte des Architekturbüros Knapp-Kubitza einschliesslich Grundrissen und Kennwert-Kostenaufstellung vom 25. Februar 2019
- 9.2 Variante 2: Vorstellung des Konzepts der Erasmus-Bildungshaus in der Hans-Memling-Schule, Schreiben vom 20.4.2018, Erasmus Offenbach GmbH
- 9.3 Variante 3: Präsentation Titel ‚Ein neues Leben für eine alte Schule - #Seligenstadt 2030‘ ohne Datum, referiert von Dr. Reiner Stoll, SPD-Ortsvereinsvorsitzender, am 12. April 2018 in der Sitzung des Ausschusses Bildung, Soziales und Kultur
- 9.4 Aussenfläche ehemaliger Schulhof mit maximal abgeteilter Hoffläche, *Freunde der Hans-Memling-Schule*, Mai 2018



DER MAGISTRAT DER STADT SELIGENSTADT

Seligenstadt, den 25. Februar 2019

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

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

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

Anlagen: Variante 1
 Variante 2
 Variante 3
 Grobkostenschätzung

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

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

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

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

Zusammenfassend die Grundlagen der einzelnen Konzepte für die Voruntersuchung:

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

Katja Teubner, Vorstand

Große Maingasse 10, 63500 Seligenstadt

Telefon 06182 828612, Mobil: 0173 / 69 99 635

E-Mail kt@freunde-hms.de, Website www.freunde-hms.de

1. Grundlagen

1.1. In der Stadtverordnetenversammlung vom 23.04.2018 benannte Nutzung als „Variante 1 – Bildungs- und Kulturhaus Hans-Memling“

1.2. Die detaillierte Nutzungsstudie der „Freunde der Hans-Memling-Schule Seligenstadt e. V.“ (Freunde der HMS) vom 07.02.2018 mit den darin enthaltenen Vorstellungen zur Wiederinbetriebnahme wurde der Voruntersuchung zugrunde gelegt. Zur besseren Vergleichbarkeit mit den beiden anderen Varianten wurde die finale „Stufe 4 – mit Nutzungsänderung und Umbauten“ abgebildet (das stufenweise Nutzungskonzept blieb dabei außer Betracht).

Der Verein nimmt in „bauordnungsrechtlicher Hinsicht“ eine Unterscheidung zwischen einer Nutzung für Bildung und für Kultur vor und geht davon aus, dass bei einer „schulaffinen Nutzung“ ein Betrieb ohne Nutzungsänderung erfolgen kann und erst bei einer darüber hinausgehenden „kulturellen Nutzung“ eine gesonderte/neue Genehmigung erforderlich ist.

Als Beispiele für die Konzeption als „Bildungs- und Kulturhaus Hans Memling“ wurden das „Theater Altes Hallenbad“ in Friedberg und das unter Denkmalschutz stehende Kulturhaus Wertheim benannt.

1.3. Eine Besprechung der Voruntersuchungsergebnisse in Verbindung mit Raumnutzungen und möglichem Gebäudemanagement fand für diese Variante am Freitag, 15.02.2019 statt. Die Grundrisse sowie Raumlisten und ein Fragenkatalog wurde den Konzeptgebern bereits zur Vorbereitung auf die Besprechung zur Verfügung gestellt.

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

2.1. Räume mit variabler Nutzung

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

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

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

2.2. Räume, für Veranstaltungen

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

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

2.3. Räume für die VHS Seligenstadt

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

2.4. Gastronomischer Bereich

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

2.5. Weitere mögliche Nutzungen

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

Eine angedachte Öffnung des Dachraums zur Nutzung als Gasträume mit Nasszellen als Übernachtungsangebot oder einen Nutzung als Jugendherberge in Teilflächen des Gebäudes oder die angedachte Nutzung des Dachraum als Veranstaltungsraum wird in der Voruntersuchung als zu kostenintensiv und u. a. aus brandschutztechnischer Sicht möglicherweise zu aufwendig eingestuft und daher in der aktuellen Plangrundlage in dieser und auch den anderen Varianten nicht abgebildet.

3. Kosten und kostenbeeinflussende Faktoren

3.1. Investitionskosten

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

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

3.2. Betriebskosten

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

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

1. Grundlagen

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

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

2.1. Allgemeines

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

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

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

2.2. Raumbedarf Schule

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

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

2.3. Raumbedarf Kindertagesstätte

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

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

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

2.4. Raumbedarf Mischnutzung und Nebenräume

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

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

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

2.5. Außengelände

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

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

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

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

2.6. Weitere mögliche Nutzungen

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

3. Kosten und kostenbeeinflussende Faktoren

3.1. Investitionskosten

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

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

3.2. Betriebskosten

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

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

1. Grundlagen

- 1.1. In der Stadtverordnetenversammlung vom 23.04.2018 benannte Nutzung als „Variante 3 – Gemischtes Bildungs- und Kulturkonzept“, mit den Nutzungseinheiten Krippe und Kindergarten, Gastronomischer Bereich, Schulungs- und Büroräume der VHS Seligenstadt sowie Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Kurse von Vereinen und Bürgern.
- 1.2. Hierzu haben wir, ohne weitere detailliertere Vorgabe, ein Raumprogramm erarbeitet, das die gewünschten Nutzungsbereiche abbildet.
- 1.3. Eine Besprechung der Voruntersuchungsergebnisse in Verbindung mit Raumnutzungen und möglichem Gebäudemanagement fand für diese Variante am Dienstag, 12.02.2019, statt. Die Grundrisse sowie Raumlisten und ein Fragenkatalog wurden den Konzeptgebern zur Vorbereitung auf die Besprechung im Vorfeld zur Verfügung gestellt. Die Änderungswünsche werden aktuell eingearbeitet.

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

2.1. Krippe und Kindergartenbereich

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

2.2. Gastronomischer Bereich

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

2.3. Räume für die VHS Seligenstadt

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

2.4. Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Kurse von Vereinen und Bürgern

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

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

2.5. Außengelände

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

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

3. Kosten und kostenbeeinflussende Faktoren

3.1. Investitionskosten

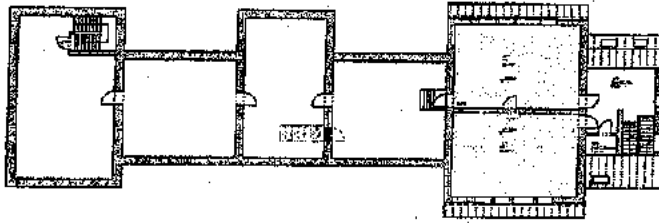
Im Rahmen der Voruntersuchung wurde eine Grobkostenschätzung auf Grundlage der Bruttogrundfläche und dem statistischen Kostenkennwert (BKI) für vergleichbare Umbauobjekte erstellt. Hierbei wurde zunächst von einer Gesamtsanierung des Gebäudes inklusive der haus- und sicherheitstechnischen Anlagen, Außenanlagen,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

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

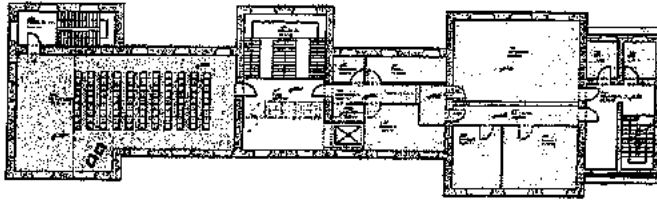
3.2. Betriebskosten

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

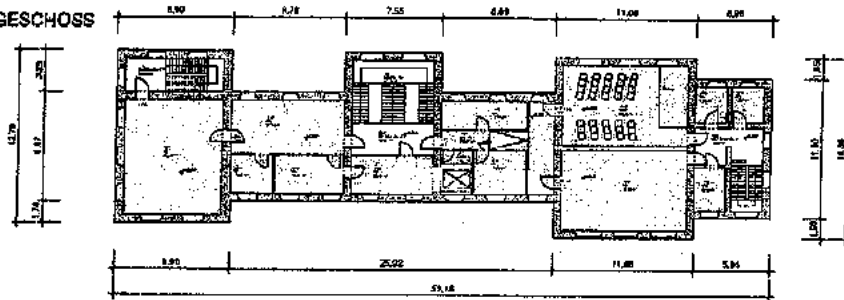
DACHGESCHOSS



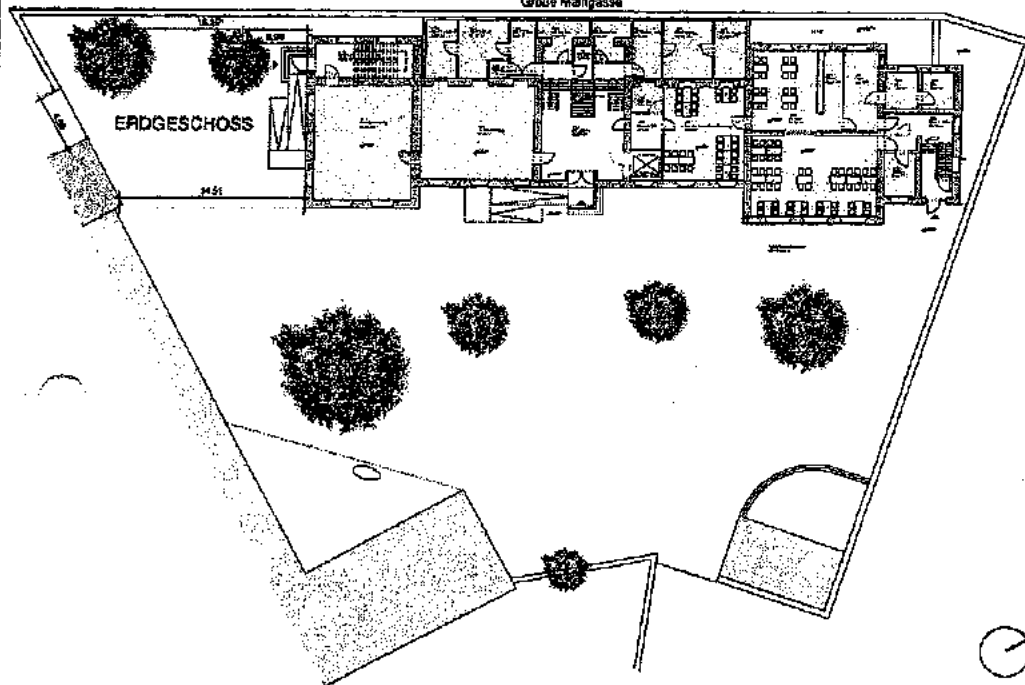
2.OBERGESCHOSS



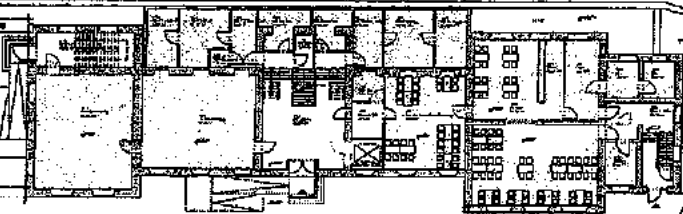
1.OBERGESCHOSS



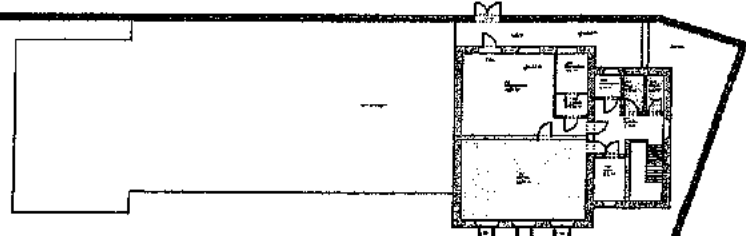
Schreibz. Bibliothek Musikz.
Große Mainingasse



ERGEGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



STUFE 4 -
Nutzungsänderung zum
Bildungs- und Kulturhaus
(mit Umbauten)

Variable Nutzung
Nebeneingang
Sanitär
Gastronomie
Saal
Garderobe
Vollhochschule / Musikschule
Neubau
Abbruch
Bestand
Bestandswand Große Mainingasse

VORUNTERSUCHUNG

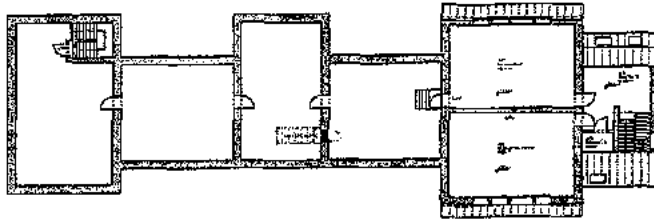
Variant 1 - Freunde der Hans-Memling-Schule Seligenstadt e.V.
Vorentwurf Stand 04.02.2019 Maßstab 1:200

Hans-Memling-Schule Seligenstadt

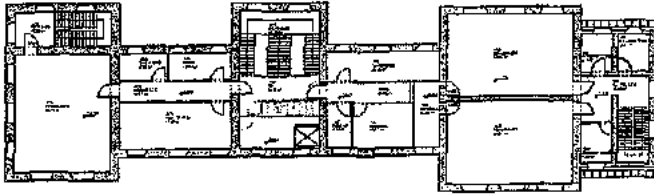
Große Mainingasse 7 - 63500 Seligenstadt
Bauherr: Der Magistrat der Stadt Seligenstadt - Marktplatz 1

KLAPP ARCHITECTUR PUSCHIA
Petersstraße 10/11 D-63500 Seligenstadt
Tel. 06931 14611-0
www.klapp-architektur-consulting.de

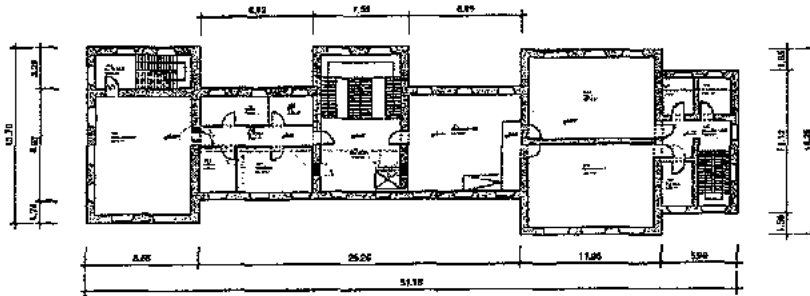
DACHGESCHOSS



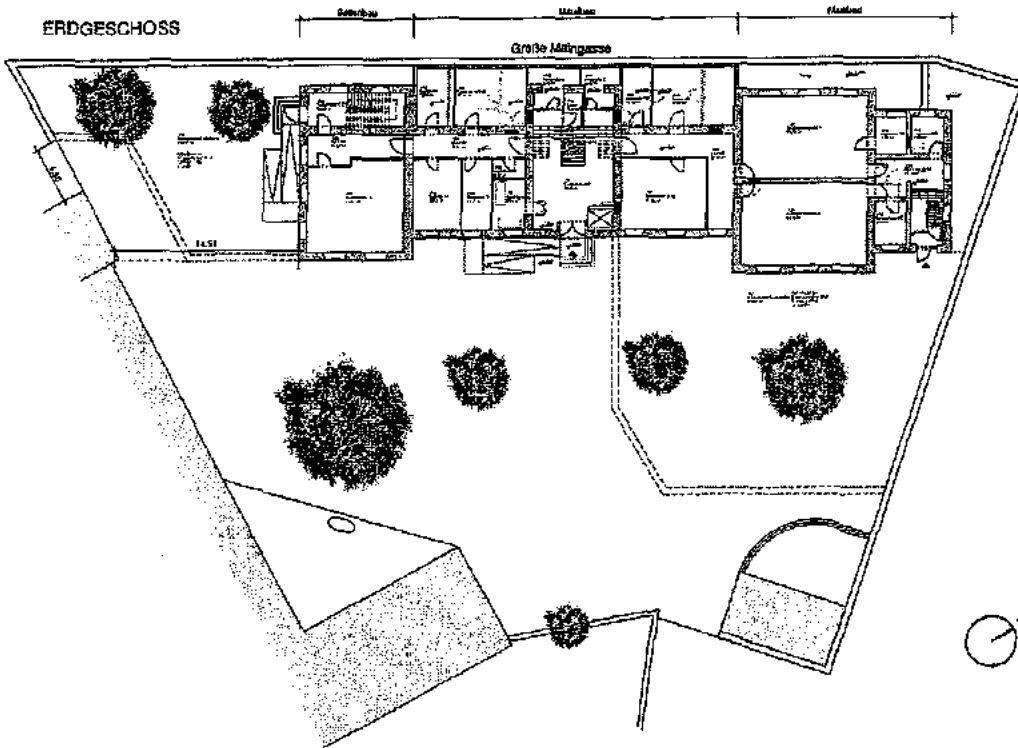
2.OBERGESCHOSS



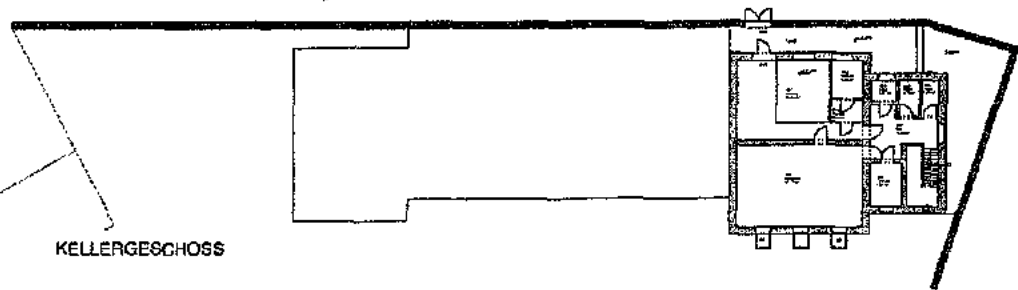
1.OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



- Bestand
- Neubeu
- Abbruch
- Bestandswand Große Maingasse

VORUNTERSUCHUNG

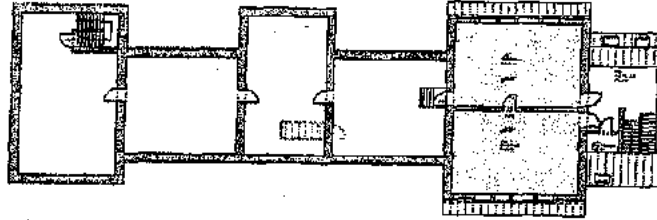
Variante 2 - Bildungshaus Erasmus Offenbach gGmbH
Voruntwurf Stand 04.02.1019 Maßstab 1:200

Hans-Memling-Schule Seligenstadt

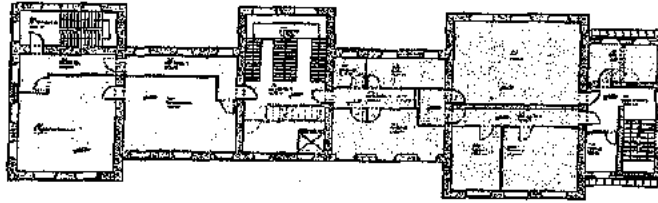
Große Maingasse 7 - 83500 Seligenstadt
Bauherr: Der Magistrat der Stadt Seligenstadt - Marktplatz 1

10/15/14 ARCHITECTURE FUSION
FUSION ARCHITECTURE
FUSION 11-17 1-1718 0
www.fusion-architektur.de

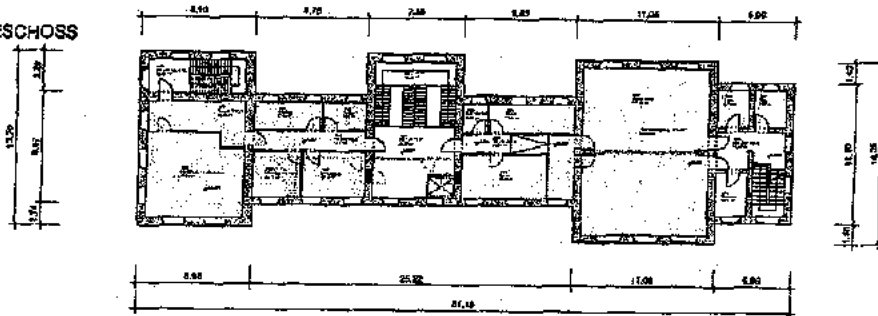
DACHGESCHOSS



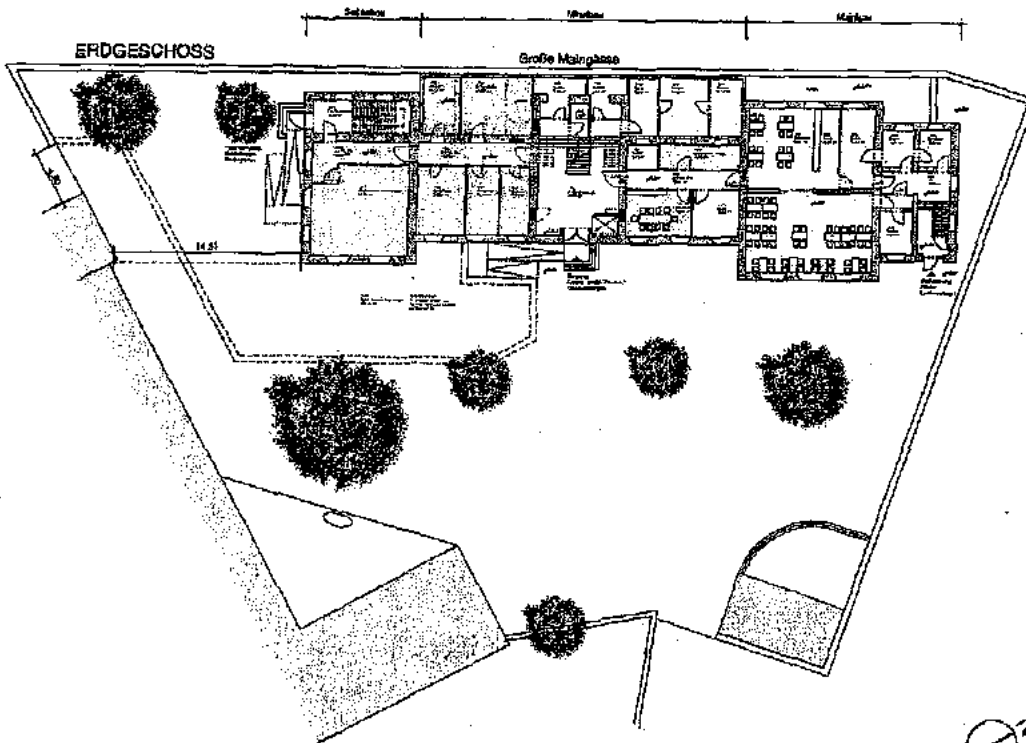
2.OBERGESCHOSS



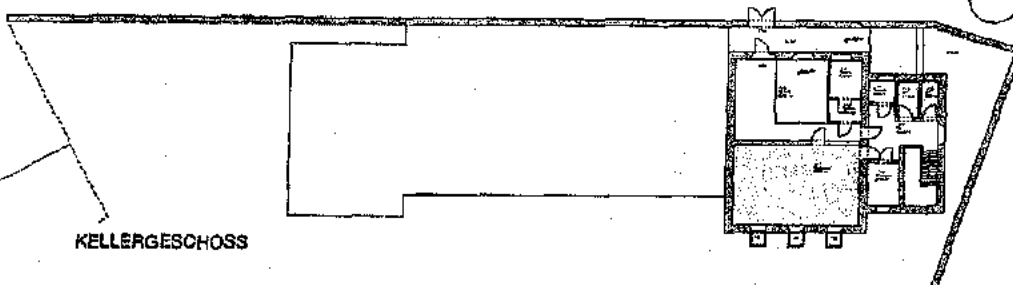
1.OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



- Neubau
- Abruch
- Bestand
- Bestandwand Große Malngasse
- Gasröhre
- Sanitär
- Kinderkrippe
- VHS
- Kindergarten
- Voranstrich / Verputz / Böiger

ORUNTERSUCHUNG

riente 3 - Gemischtes Bildungs- und Kulturkonzept
entwurf Stand 04.02.2019 Maßstab 1:200

Hans-Memling-Schule Seligenstadt

Große Malngasse 7 - 63600 Seligenstadt
Bauherr: Der Magistrat der Stadt Seligenstadt - Marktplatz 1

HMPD ARCHITECTEN KUS/ZA
Friedrichstraße 10 75
70574 Stuttgart
www.hmpd-architecten.de

Kostenschätzung - nach DIN 276-1:2008-12

Projekt: Voruntersuchung Ehemalige Hans-Memling-Schule Seligenstadt
Große Maingasse 7, 63500 Seligenstadt

BGF:	2.700 m ²	Prelsinde	BKI Baukosten	Mittlerer Wert aus KG 300+400 inkl. MwSt. nach vergleichbaren Beispielen	BKI Baukosten Gebäude Altbau
GF:	2.690 m ²		Mittlerer Kostenkennwert	1.400 €	Kostenkennwert KG 400
GRF:	690 m ²		Kostenkennwert KG 300	1.074 €	328 €
AF:	2.000 m ²		Bezugsjahr	2. Q 2018	Bezugsjahr
			Index Bezugsjahr	109,2 2. Quartal 2018	2. Q 2018
			aktueller Index	111,5 4. Quartal 2018	111,5
			aktualisierter KKW	1.098 € 2,30%	aktualisierter KKW
			inkl. Regionalfaktor	1.096 € 99,8%	inkl. Regionalfaktor
					334 € 2,30%
					333 € 99,8%

lfd. Nr.	Kosten-gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Bezugs-einheit	Menge	Kennwert [€/Einheit]	Kosten (brutto)	% von 300+400	% von Gesamt
1	100	Grundstück Verkehrswert Nebenkosten	€/m ² %	m ² GF	0,00	- €	0,0%	
2	200	Herrichten und Erschließen	m ² GF	2.690 m ²	21,52	57.888 €	1,5%	
3	300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m ² BGF	2.700 m ²	1.096,30	2.960.011 €	76,7%	
4	400	Bauwerk - Technische Anlagen	m ² BGF	2.700 m ²	333,04	899.195 €	23,3%	
5	300+400	Bauwerk - gesamt	m ² BGF	2.700 m ²	1.429,34	3.859.206 €	100%	
6	500	Außenanlagen	m ² AF	2.000 m ²	67,54	135.072 €	3,5%	
7	600	Ausstattung und Kunstwerke	m ² BGF	2.700 m ²	38,59	104.199 €	2,7%	
8	700	Baunebenkosten	% von KG 300+400	25%	psch.	964.802 €		
9		Gesamtkosten				5.121.167 €	4.303.504,28 € netto	
10		Gesamtkosten aufgerundet				5.130.000 €	4.400.000,00 € netto	

Aufgestellt von: Jürgen Kubitz/sb

Stand: 11.02.2019

ERASMUS

Mehrsprachiges Bildungshaus
Grundschule + Kindergarten + Krabbelstube

Erasmus Offenbach gGmbH, Dreieichung 24, 63067 Offenbach/Main

An die
Damen und Herren
Des Magistrats und der
Stadtverordnetenversammlung
Marktplatz 1
63500 Seligenstadt

Erasmus Offenbach gGmbH
Dreieichung 24
63067 Offenbach am Main
Telefon: 069 20 49 881-60
Fax: 069 20 49 881-64
E-Mail: info@erasmus-offenbach.de

Erasmus Schule Offenbach am Main
Grundschule in freier Trägerschaft
Erasmus Kindergarten
Erasmus Krabbelstube

Offenbach, den 20.04.2018

Vorstellung Konzept Erasmus-Bildungshaus in der Hans-Memling-Schule

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu meiner mündlichen Präsentation im Ausschuss für Bildung, Soziales und Kultur am 12. April 2018 möchte ich das Konzept eines Erasmus-Bildungshauses in der Hans-Memling-Schule näher vorstellen.

Wir möchte vorausschicken, dass wir den historischen Bau der Hans-Memling-Schule für eine Nutzung als Kindertagesstätte und Grundschule auch unter dem Aspekt der ganztägigen Nutzung für gut geeignet halten.

Wir konnten das Gebäude einmal besichtigen und begehen, Grundrisspläne liegen uns vor. Da das Bauen nicht unser Kerngeschäft ist, wären für eine konkrete Planung als Bildungshaus für Kinder vom ersten bis zum zehnten Lebensjahr die baulichen Fragen wie z.B. die sanitären Anlagen, die für Krabbel- und Kindergartenkinder in der Nähe der Gruppenräume sein sollten, die Barrierefreiheit, Aufzug / ggf. nur Speiseaufzug, die Brandschutzfragen (die angesichts der drei Treppenhäuser aber kein unlösbares Problem sein sollten), die Unterbringung der Küche (da ganztägige Einrichtungen eine ausreichend dimensionierte Küche benötigen), von der Seite unseres oder Ihrer Architekten zu klären.

Da das Gebäude noch vor wenigen Jahren als Schule genutzt wurde, dürften diese Fragen alle zu klären sein und ändern nichts an unserer grundlegenden Einschätzung, dass das Gebäude für die Nutzung als ein Erasmus Bildungshaus durch die großen, hellen Räume, das große Außengelände, die schöne Lage etc. gut geeignet wäre. Unser Architekt könnte auch, falls gewünscht, zeitnah eine Umbauplanung und Kostenschätzung machen.

Geschäftsführer: Rolf Schmidt
AG Offenbach am Main | HRB 44167
Steuernummer 35 250 54664

Gemeinnützigkeit anerkannt
durch Freistellungsbescheid des
Finanzamtes Offenbach am Main

Mitglied im
Paritätischen Wohlfahrtsverband



Bank für Sozialwirtschaft
IBAN: DE78 5502 0500 0008 6407 00
BIC: BFSWDE33HAN

Städtische Sparkasse Offenbach
IBAN: DE27 0505 0020 0000 1151 00
BIC: HELADEF330FF

Zum Raumbedarf (vorbehaltlich möglicher weiterer Vorgaben des Jugendamtes des Kreises):

1. Räume im Kitabereich. Wir gehen bei einer dreigruppigen - optional viergruppigen - Kindertagesstätte im Gebäude der ehemaligen Hans-Memling-Schule aus. Eine dreigruppige Kita hat einen Raumbedarf von drei großen Gruppenräumen plus zwei kleineren Nebenräumen, Garderoben und zwei Sanitärbereichen. Der U3-Bereich braucht besondere Sanitärräume – Wickeltisch, Dusche, niedrige Toiletten und Waschtische, außerdem einen Schlafraum. Bei einer viergruppigen Einrichtung sind es vier Gruppenräume plus kleinere Nebenräume, Sanitäreinrichtungen und ein Schlafraum.
2. Räume mit Mischnutzung. Ein Mehrzweckraum für Theater, Bewegung, Veranstaltungen wird von allen Kindern des Hauses (und Drittnutzern) genutzt. Das gilt auch für die Küche mit Lagerraum, die für das ganze Haus zuständig ist. Sie sollte ggf. auch für Veranstaltungen abends oder am Wochenende nutzbar sein (Fragen Hygiene, Sicherheit, Reinigung zu klären). Hinzu kommt ein Raum für das Personal, Personaltoiletten, kleine Putzräume, ein Konferenzraum, ein Büro für die Leitung und Verwaltung, Abstellräume. Gemeinsam von allen Kindern und Mitarbeiterinnen des Hauses werden die Räume Bibliothek, Musikraum und der Kunst- und Werkraum genutzt.
3. Räume für die Schule. Die einzügige Ganztagsgrundschule mit vier Jahrgangsstufen erfordert vier große Klassenräume, zwei kleinere Räume mit Mischnutzung als AG-, Betreuungs- und Essräume, Sanitärräume, ein Lehrerzimmer mit Arbeitsplätzen, außerdem stehen die oben genannten mischgenutzten Räume auch für die Schule im Ganztagsbetrieb zur Verfügung.
4. Dieses Raumprogramm kann im jetzigen Gebäude untergebracht werden, für eine dreigruppige Kita ggf. besser als für eine viergruppige Kita. Die Frage der Gruppennzahl sollte vom Architekten sorgfältig geprüft werden (Probleme sind z.B. Barrierefreiheit / Speisenaufzug, Standort Küche, gruppennahe Sanitärräume, Garderoben).
5. Aufnahme von Kindern. Die Einrichtung soll vorrangig Seligenstädter Kindern vorbehalten sein und ein Bildungshaus für Seligenstadt und seine Bürger sein. Eine Quote für Kinder aus Nachbargemeinden, Kindern von Einpendlern nach Seligenstadt oder Kinder von Mitarbeiter/innen Seligenstädter Firmen mit Wohnsitz außerhalb der Stadt kann mit uns vereinbart werden. Kinder von Erasmus Mitarbeiter/innen können die Einrichtung besuchen, auch wenn sie Einpendler sind.
6. Rechtsform. Die Einrichtung soll von einer zu gründenden gemeinnützigen gGmbH Erasmus Seligenstadt getragen werden, alle Finanzströme zum Betrieb der Einrichtung sind damit von anderen Erasmus-Einrichtungen rechtlich getrennt.
7. Räume für Veranstaltungen. Wir begrüßen die Öffnung eines möglichen Erasmus-Bildungshauses zur Gemeinde hin. Die Hans-Memling-Schule ist als alte, historische „Volksschule“ für die Identität der Gemeinde von großer Bedeutung es ist „die“ Seligenstädter Schule. Wir haben einen großen Respekt für die Bürgerinitiative, die das Gebäude erhalten und kulturell nutzen möchte. Das Erasmus-Konzept sieht an zwei Werktagen Unterricht nur bis 14:00 Uhr vor, daran schließen sich (freiwillige) extern und interne AGs an – derzeit in OF zum Beispiel Schach, Kunst, Kochen, Fußball, Musik bis zur

Yoga-AG. Es werden seit fast zehn Jahren diese AG-Angebote von den Kindern intensiv genutzt, nur wenige Kinder verlassen an diesen Tagen um 14:00 Uhr die Schule. Die externen AGs werden von der Musikschule, Sportpädagoginnen, Tanz- und Yogalehrerinnen angeboten. Insofern sind wir vom Konzept her schon ein Stück weit „geöffnet“. Wir sehen bei einer Nutzung durch ein Erasmus Bildungshaus die Möglichkeit, den großen Veranstaltungsraum so auszustatten, dass er für kleine Konzerte, Aufführungen, Kleinkunst, Lesungen, Diskussionen, Vorträge von den Bürgerinnen und Bürgern Seligenstadts nutzbar wäre. Die Nutzung könnte nach dem Kindergarten- und Schulbetrieb ab ca. 16:30 - 18:00 Uhr werktags beginnen, an den Wochenenden ist auch eine Nutzung tagsüber möglich. Klassenräume könnten ggf. mit höherverstellbaren Tischen und Stühlen ausgestattet werden, so dass Klassenräume auch nach Schulschluss für eine Nutzung in der Erwachsenenbildung in Frage kommen könnten. Der Schulhof mit seiner prominenten Lage am Main könnte ebenfalls an Wochenenden für Konzerte oder Aufführungen „open air“ genutzt werden, wenn Fragen wie Toiletten, Bestuhlung, mobile Bühne und Bühnentechnik gelöst werden können. Erasmus würde sich an der Durchführung von Kulturveranstaltungen im Rahmen unserer Möglichkeiten aktiv beteiligen. Mit gutem Willen und einer guten Organisation sollten die Probleme, die eine Mischnutzung von Gebäuden und Außenflächen immer aufwerfen, lösbar sein. Jede Form von Mischnutzung sollte jedoch vorab geklärt werden, um diese Probleme (Sicherheit, Reinigung, Toiletten, Haftung etc.) gut bewältigen zu können.

8. Finanzierung. Ein vollständiger Finanzierungs- und Wirtschaftsplan kann erst vorgelegt werden, wenn die in diesem Konzept angesprochenen offenen Rahmenbedingungen geklärt sind.
9. Zur Kita: Bei den Elterngebühren wird, wie bei anderen freien Trägern in der Stadt Seligenstadt auch, die Gebührensatzung der Stadt Seligenstadt angewandt. Nach Auskunft der Stadtverwaltung werden für Räume von Kindertagesstätten in Gebäuden der Stadt Seligenstadt keine Raummieten gefordert. Eine Kindertagesstätte finanziert sich weiterhin aus den Landeszuschüssen, die im Bereich U 3 deutlich höher sind als im Bereich Ü3 sowie Spenden und einem Eigenanteil des Trägers. Die Restkosten werden nach Auskunft der Verwaltung als Defizitfinanzierung von der Gemeinde getragen. Details sind in einer gesonderten Betriebskostenvereinbarung zu regeln. Derzeit gibt es für die Investitionen in Gebäude für den aufwändigen Umbau Landes- und Bundeszuschüsse in Höhe von 90.000€ pro Gruppe U3 und Ü3.
10. Zur Schule: Die Finanzierung einer Schule in freier Trägerschaft ist komplizierter. In den ersten drei Jahren nach der Gründung gibt es keine Landesförderung. Nach drei Jahren eines erfolgreichen Schulbetriebs tritt die Landesförderung nach dem Ersatzschulfinanzierungsgesetz des Landes Hessen ein, die 75 % der Personalkosten vergleichbarer öffentlicher Grundschulen umfasst, derzeit sind das pro Kind ca. 4000,00€ pro Jahr. Die restlichen Personalkosten, Sachkosten, Gebäudekosten oder ein ganztägiges Angebot und Investitionen werden nicht vom Land Hessen finanziert. Die bei der Landesberechnung nach dem Ersatzschulfinanzierungsgesetz angesetzten „vergleichbaren öffentlichen Grundschulen“ sind in der Regel ja Vormittagsschulen und keine vergleichbaren Ganztagschulen mit ihren höheren Kosten, damit stellt sich die Frage der

Finanzierung des Angebotes am Nachmittag. In den Ferienzeiten ist ja die Schule bis auf drei Wochen in den Sommerferien und die Weihnachtstage ganztägig geöffnet und bietet Projekte, Ausflüge, „Total Immersion“, also ganztägig wird nur in einer (Fremd-) Sprache gearbeitet etc. an, alles was die Kinder begeistert und ihnen Spaß macht und ihre Kompetenzen erweitert. Die Frage stellt sich, wie Öffnungszeiten bis 17:00 Uhr, 17:30 Uhr, 18:00 Uhr oder länger (die berufstätige Eltern oftmals brauchen) sowie die Ganztagsangebote für die Schulkinder in den 50 Tagen der der „schulfreien Zeit der Ferien als Bildungs- und Betreuungsleistung zu finanzieren sind. Wir erhalten derzeit in Offenbach einen Hortzuschuss und würden das auch gerne in Seligenstadt für die ganztägige Betreuung und Beschulung der Kinder beantragen.

11. Die ersten drei Jahre des Schulbetriebs stellen für einen Träger eine ganz besondere Hürde dar, weil ja die Investitionen in die Erstausrüstung und alle laufenden Kosten drei Jahre vorzufinanzieren sind, bis die ersten Landeszuschüsse fließen. Zur Finanzierung dieser „Wartefrist“ und der Investitionen in die Ausstattung gibt es verschiedenen Modelle, zum Beispiel eines von der GLS-Bank über günstige Darlehen auf der Basis einfacher befristeter Elternbürgschaften. Ein gemeinnütziger Träger kann daher eine Schulgründung nur wagen, wenn der Wirtschaftsplan auf sicheren Füßen steht.
12. Eine dreisprachige Ganztagsgrundschule hat natürlich nicht unerhebliche Personalkosten, zumal wir ja neben den deutschsprachigen Grundschullehrerinnen auch die muttersprachlichen Pädagoginnen beschäftigen, die teilweise mit den deutschen Lehrkräften gemeinsam im Unterricht sind oder ein Fach in Englisch oder Spanisch unterrichten. Im Ganztagsbetrieb decken wir die ganze Öffnungszeit durch Fachkräfte ab (siehe Muster-Stundenplan im Anhang). Die Sach- und Verwaltungskosten sind weitere zu finanzierende Kosten, sowie die Miet- und Nebenkosten des Gebäudes.
13. Wir sind natürlich bereit, für die schulisch genutzten Räume eine angemessene Miete zu zahlen. Insgesamt müssen bei einem gemeinnützigen Träger dann die durch Landeszuschüsse oder kommunale Zuschüsse zum Hortbetrieb oder Gebäude nicht finanzierten Kosten durch Elternentgelte ausgeglichen werden, ebenso die Kosten für die drei Mahlzeiten am Tag. Aus diesen Einnahmen müssen auch die Schulstipendien finanziert werden. Eine Schule in freier Trägerschaft erhält keine Genehmigung des Landes Hessen, wenn diese Kosten nicht realistisch und dauerhaft gedeckt sind, der ausgeglichene Wirtschafts- und mittelfristige Finanzierungsplan ist Teil der Genehmigungsvoraussetzungen.

Mit freundlichen Grüßen
Erasmus-Offenbach gGmbH

Geschäftsführung
Rolf Schmidt



Ein neues Leben für einen alte Schule

#SELIGENSTADT2030

SPD

Wo wir sind und wo wir hin wollen

- Ist-Zustand: **tot**, toter als der benachbarte Friedhof
 - In dieser exponierten Lage gefährlich für die Entwicklung der Stadt
- Ziel: ein fröhlicher, öffentlicher und lebendiger Ort
 - Teil des Entwicklungskonzeptes #SELIGENSTADT2030
 - Zusammen mit der Fähre Brückenkopf zur Entwicklung des Mainufers und der Altstadt
 - **Überfordert nicht die Finanzkraft des Stadt kurz-, mittel-, oder langfristig**

Abgrenzung

- Erasmus Schule
 - Nutzung: kein öffentlicher Ort, sondern eine PRIVAT Schule
 - zugänglich für eine Klientel, die es sich leisten kann und will
 - Finanzierung
 - Stadt investiert erheblich, um das Gebäude für die Zwecke der Erasmusschule herzurichten
 - die Erasmusschule mietet den Ort (Gebäude und Platz davor) an
 - über die Mieteinnahme werden die Investitionen über einen Zeitraum von 15-20 Jahren getilgt
 - danach wird das Objekt rentierlich
 - **in den ersten 15-20 Jahren tragen alle Bürger, auch die nicht wohlhabenden, die Finanzierung einer Privat-Schule**
- Verein der Freunde der HMS
 - Nutzung: zusätzlicher Raum hauptsächlich für Vereine
 - Finanzierung : erhebliche Zusatzkosten für die Stadt für Sanierung und Betrieb

Nutzungskonzept #SELIGENSTADT2030

Ca. 1170 m²

- Kinderbetreuung
- Sportstätte
- Gastronomie
- VHS
- (Veranstaltungsräume)

Kinderbetreuung

- kurz und mittelfristig erheblicher Bedarf an weiteren Betreuungsplätzen
- Flächenbedarf min. 500 - 750 m² /min. 45-65 %. (Kindergarten in Froschhausen ~1000 m²)
- in städtischer oder freier Trägerschaft
- sehr schöne Umgebung für die Kinder
 - Spielplatz
 - Klostergarten
 - Mainufer
- bringt unter der Woche notwendiges zusätzliches Leben in die Altstadt
- aber nicht an den Wochenenden, wo die Stadt eh voll ist
- ersetzt den Bau eines Kindergartens an anderer Stelle
 - **Finanzierung: Bau und Unterhalt ~ kostenneutral**

Sportstätte

dringender Bedarf an **KLEINEN** Übungsräumen

- Räume sind direkt oder mit geringstem Aufwand sofort nutzbar
- Flächenbedarf ca. 130 m² / ca. 10%
- **erspart** erhebliche Neuinvestitionen an anderer Stelle
- **Finanzierung**
- **Bau: "Gewinn"** gegenüber Neubau
 - **Unterhalt: ~ kostenneutral**

Gastronomie

- Wichtiger Bestandteil, um den Ort mit Leben zu füllen
- Erdgeschoss Mainbau & Außengelände
 - Anlieferung über Kellerzugang an der Großen Maingasse
 - Maximaler Abstand von der Basilika
- Flächenbedarf (innen) ca. 130 m² ca. 10%
- Finanzierung
 - Investitionen
 - Durch Investor mit langfristigem Pachtvertrag
 - Alternativ durch die Stadt und Vermietung
 - **durch kommerzielle Nutzung positiver Deckungsbeitrag**

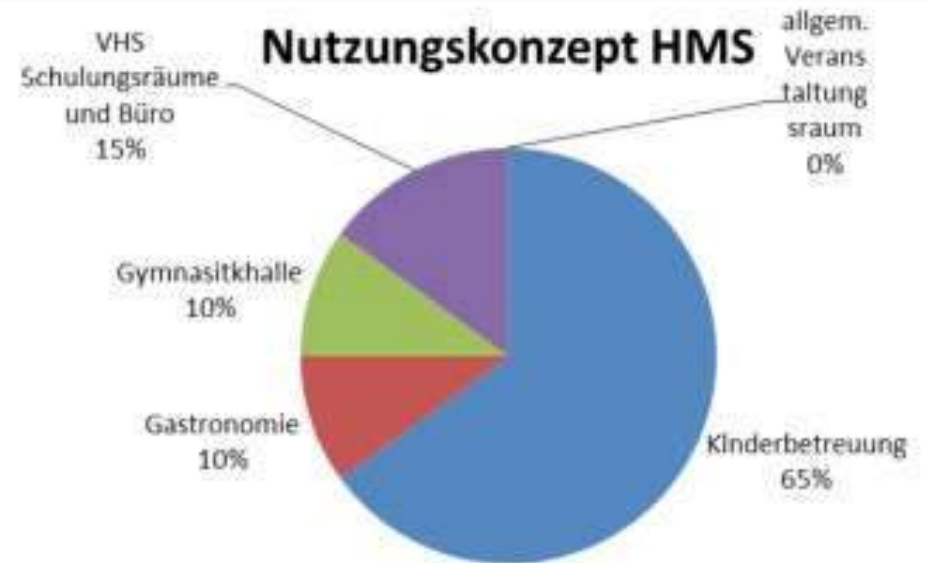
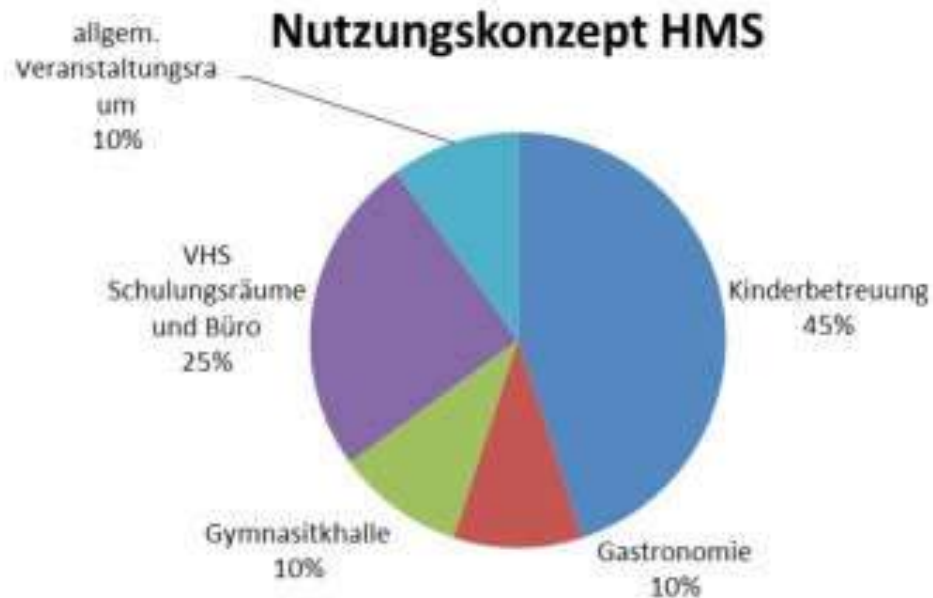
VHS

- Entwicklungsbedarf!
- Räume sind direkt oder mit geringem Aufwand sofort nutzbar
- Flächenbedarf bis zu ca. 275 m² 25%
- Finanzierung
- Investitionen: gering
 - **Unterhalt: teurer als bisherige Anmietung**
(<4000 €/a)

Veranstaltungsräume

- je nach Größe des Kindergartens stehen **maximal noch 0-2 Räume , 0 bis ca. 130 m²**, 0-10% für Veranstaltungen oder andere Vereine zur Verfügung
- **Unterhalt: zusätzliche Kosten für die Stadt.**
Bei 12€/Monat/m² = max. ~ 19 m€

Zusammenfassung



abhängig von der Größe der Kinderbetreuung sind min. 70% bis 85% der Sanierungs- und Betriebskosten durch entsprechende Einnahmen / Einsparungen an anderer Stelle gedeckt.

- Maximaler Nutzen für alle Bürger der Stadt
- Schlüsselprojekt zur weiteren Entwicklung der Altstadt

Danke

Für Kita- und / oder Grundschulnutzung stehen max. 1.000 m² Freifläche zur Verfügung.

Mindestanforderung an Kindertagesstätten (KiTaG) bzw. Fachliche Empfehlung zur Betreuung, Bildung und Erziehung von Kindern in Tageseinrichtungen, Arbeitskreis kommunaler Träger Hessen, Jan. 2015 = Flächenanforderung Freifläche 10 m² je Kind das gleichzeitig betreut wird.

