

Aufwertung der Innenstadt

Stiftung Baukultur und Denkmalschutz in Fürth

Anlagen

Anlagen 1 - 7

Entwurf der Satzung für die "Stiftung Baukultur und Denkmalschutz, Fürth"

I. Derzeitige Situation vor dem Hintergrund des Stadtjubiläums 2007

Fast 1000 Jahre nach der ersten urkundlichen Erwähnung Fürths wird das Erscheinungsbild der Stadt von 2000 Baudenkmalern und großflächigen denkmalgeschützten Ensembles aus verschiedenen Epochen geprägt. Damit gehört Fürth zu den Bayerischen Städten mit der höchsten Denkmaldichte. Viele Hauseigentümer und Investoren haben die Chancen erkannt, die sich aus dem Erhalt und der Instandsetzung der historischen Anwesen ergeben. Leider übersteigt der finanzielle Aufwand in vielen Fällen die Möglichkeiten des Einzelnen. Durch staatlich geförderte Programme gelingt es der Stadt seit Jahren, Privatinitiativen zu fördern.

Doch reichen diese finanziellen Rahmenbedingungen, gerade im Hinblick auf die reduzierten Zuschußmittel der staatlichen Denkmalpflege, bei vielen Vorhaben nicht mehr aus. Projekte wie die Volkshochschule und das Kulturforum Schlachthof zeigen, daß in der Bürgerschaft ein hohes Interesse am finanziellen Engagement zum Erhalt historischer Gebäude besteht.

Stiftung Denkmalschutz und Stadtentwicklung

Aus der gegebenen Situation heraus wird der Vorschlag der Firma Regionalkonzept zur Gründung einer "Stiftung Denkmalschutz" als weitere Säule zur Finanzierung von Denkmalprojekten sehr begrüßt.

Die Stiftung soll in Anlehnung an das Vorbild der Kulturstiftung Fürth als rechtlich unselbstständige Stiftung von der DT Deutsche Stiftungstreuhand AG ins Leben gerufen werden.

Das Modell geht davon aus, daß die Stadt Fürth als vermittelnde und fördernde Institution für private und kommunale Denkmalsanierungen bisher auf zwei Säulen der Förderung bauen konnte, nämlich die Mittel der Städtebauförderung als 1.Säule und die Mittel der staatlichen Denkmalpflege als 2.Säule.

Nun soll als Dritte Säule die Stiftung Denkmalschutz hinzukommen, die Förderstiftungen und Spenden von Mäzenen für Denkmalsanierungen über die Stadt Fürth an Sanierungswillige ausreicht (siehe Anlage 1), damit könnte die oft fehlende Initialzündung für Bauprojekte gegeben werden.

Das Projekt Kohlenmarkt

Das Anwesen steht, nachdem erste Abbrüche und Quecksilbersanierungen von einem privaten Investor durchgeführt wurden, seit Jahren als Bauruine inmitten der Kernstadt. Investoren, die bereit wären eine dem Standort angemessene Nutzung zu etablieren, konnten nicht gefunden werden.

Die Stiftung erwägt, als zentrales Pilot- und Initiativprojekt (auch im Hinblick auf weitere Zustifter, Mäzene etc.) das Areal zu erwerben und diesen äußerst sensiblen Standort städtebaulich aufzuwerten. Es ist an eine Neubebauung unter Einbeziehung der noch bestehenden Altbausubstanz zur Nutzung als Büro- und Geschäftsgebäude gedacht.

Das Baureferat ist seit Jahren um die Zusammenführung seiner Dienststellen, die an verschiedenen Orten untergebracht sind, bemüht. Diese Probleme könnten durch das Projekt der Stiftung Denkmalschutz und eine Anmietung durch die Stadt Fürth für das Baureferat gelöst werden.

Das Anwesen Kohlenmarkt bietet nicht nur die Gelegenheit die Ämter des Baureferates zu konzentrieren, sondern schafft auch einen bürgerfreundlichen Verbund mit dem Rathaus, dem Wirtschaftsrathaus, dem Sozialrathaus und anderen städtischen Institutionen im Stadtkern.

Die hohe Besucherfrequenz des neuen "technischen Rathauses" wird zudem positive Auswirkung auf die umliegenden Läden und Betriebe haben.

Eine erste Planung (siehe Anlage 2) liegt bereits vor. Da das Erdgeschoß zur besseren Finanzierbarkeit des Projektes teilweise an Private (Gewerbeflächen) vermietet werden soll, werden die Ämter des Baureferates räumliche Einschränkungen erfahren, was im Hinblick auf die positiven Auswirkungen des Projektes auf die Innenstadt hingenommen werden muß.

Die Kosten für den Kauf des Anwesens, die Sanierung der historischen Baukörper, die Baulückenschließung an der Hirschenstraße und die Einrichtung der Stiftung belaufen sich nach Angaben der Firma Regionalkonzept auf 12.132.777,00 € (siehe Anlage 3).

Für die Kostengruppen 300 und 400 ergibt sich ein Preis von 1296,00 €/m² BGF. Diese Summe liegt im Rahmen anderer vergleichbarer Projekte (Verwaltungsgebäude, Landratsämter usw.).

Aus Sicht der Firma Regionalkonzept ergibt sich daraus ein Finanzierungsbedarf für die Stiftung von 9.257.377,00 € (Anlage 4).

Der Finanzierungsplan sieht einen ausgeglichenen jährlichen Haushalt der Stiftung Denkmalschutz bei Mietzahlungen der Stadt Fürth in Höhe von 351.180,00 €/Jahr und Zustiftungen von 198.991,00 €/Jahr vor (Anlage 5).

Finanzierungsbetrachtung Standort Kohlenmarkt

Bei Übernahme einer Ausfallbürgschaft durch die Stadt Fürth dürfte sich eine Reduzierung der Finanzierungskosten ergeben. Diese Bürgschaft bedarf allerdings der Genehmigung der Regierung von Mittelfranken.

Die folgende Finanzierungsbetrachtung berücksichtigt nicht die zusätzlichen Kosten, die sich durch notwendige Anpassungsinvestitionen (Mobiliar, DV-Ausstattung) sowie notwendige Umzugskosten ergeben.

- Städtebaufördermittel, Anteil der Stadt in Höhe von 772.400,00 € bei 4,7 % Zins und 1 % Tilgung pro Jahr 44.027,00 €
- Mietzahlungen der Stadt Fürth pro Jahr 351.180,00 €
- städtische Zustiftung bis zur Erreichung maximaler privater Zustiftungen pro Jahr 198.991,00 €

Gesamtbelastung pro Jahr

594.198,00 €

Anschubfinanzierung durch den Verkauf Königswarterstraße 64

• Einmalige Zustiftung der Stadt Fürth	944.400,00 €
• ./.. Verkauf Königswarterstraße 64	<u>- 900.000,00 €</u>
• Restbelastung	44.400,00 €
2-jährige Anmietung Königswarterstraße 64	<u>204.094,00 €</u>
Gesamtsumme Restbelastung	248.494,00 €

Summe Restbelastung Verkauf Königswarterstraße bei 4,7 % Zins und 1 % Tilgung pro Jahr 14.164,00 €

Anrechnung Verkauf und Mieteinnahmen

Um eine Vergleichbarkeit der jährlichen Belastung zum Standort Rudolf-Breitscheid-Straße 35/Nürnberger Straße 18 herzustellen, werden die nachfolgend aufgeführten Erträge aus Verkäufen und Mieteinnahmen von der Gesamtbelastung in Abzug gebracht:

- Mieteinnahmen aus der Untervermietung der Gewerbeflächen im Erdgeschoß (Gartenstraße, Hirschenstraße) pro Jahr 45.000,00 €
 - Verkauf Rudolf-Breitscheid-Straße 35 (analog zum Verkaufsangebot der Bezirksfinanzdirektion für die Nürnberger Straße 18 wird der Abschlag für Sanierungskosten von 25 % auf 50 % erhöht) 880.000,00 € Fiktiver Zinsertrag von 4 % pro Jahr 35.200,00 €
- **Gesamtbetrag Einnahmen pro Jahr 80.200,00 €**

Gesamtbelastung ohne private Zustiftungen

+ Gesamtbelastung pro Jahr	594.198,00 €
+ Summe Restbelastung aus Verkauf Königswarterstraße	14.164,00 €
- Gesamtbetrag Einnahmen pro Jahr aus Miete u. Verkauf	80.200,00 €

Gesamtbelastung ohne private Zustiftungen 528.162,00 €

Gesamtbelastung mit maximalen privaten Zustiftungen

Gesamtbelastung ohne private Zustiftungen	528.162,00 €
./. maximale private Zustiftungen	198.991,00 €

Gesamtbelastung pro Jahr 329.171,00 €

Die Gesamtbelastung liegt deutlich unter den Kosten für die Anmietung anderer Gebäude durch die Stadt Fürth.

Stiftung Denkmalschutz

In Anlage 6 ist das Funktionsprinzip der Stiftung Denkmalschutz aus Anlage 1 unter Berücksichtigung des Projektes Kohlenmarkt nochmals modifiziert dargestellt.

In Anlage 7 wird die Situation nach Erreichung der maximalen privaten Zustiftungen dargestellt.

Die Mieteinnahmen der Stiftung und die Zustiftung von der Stadt Fürth für das Projekt Kohlenmarkt decken die Verpflichtungen gegenüber der Bank. Alle darüber hinausgehenden privaten Zustiftungen sind nach Maßgabe der Entscheidung der Stiftungsgremien für die Erfüllung des Stiftungszweckes zur Verfügung zu stellen. Ziel der Stiftung ist es, möglichst viele Mittel zur Finanzierung von weiteren Denkmalsanierungen bereitzustellen.

Finanzierungsbetrachtung

Standort Rudolf-Breitscheid-Straße 35/Nürnberger Straße 18

Für eine langfristig geordnete Unerbringung des Baureferates mit seinen bisher an verschiedenen Gebäuden untergebrachten Dienststellen besteht alternativ die Variante, den Standort Rudolf-Breitscheid-Straße 35 durch den Kauf des Anwesens Nürnberger Straße 18 zu erweitern.

Auf der Grundlage eines Verkaufangebotes des Freistaates Bayern ergibt sich folgende Kostenaufstellung:

* Kaufpreis Nürnberger Straße 18 Erwerbsnebenkosten	804.000,00 € 25.000,00 €
* Sanierungskosten Nürnberger Straße 18	1.239.000,00 €
* Verbindungsbau, Außenflächensanierung, Sitzungssaal	900.000,00 €
* Sanierungskosten Rudolf-Breitscheid-Straße 35	3.280.000,00 €
* ./. Verkauf Königswarterstraße 64	- 900.000,00 €
* Bauzeitinsen (18 Monate)	187.000,00 €
Gesamtkosten	5.535.000,00 €

Bei 4,7 % Zins und 1 % Tilgung ergibt sich pro Jahr eine Belastung von 315.495,00 €.

Bei der vergleichenden Betrachtung der beiden Standorte (Kohlenmarkt/Rudolf-Breitscheid-Straße - Nürnberger Straße) bleiben die Kosten für Betrieb und Bauunterhalt außer Betracht.

Die Erweiterung des Standortes Nürnberger Straße / Rudolf-Breitscheid-Straße und die damit verbundene Generalsanierung der Gebäude bedeutet für die Stadt Fürth eine enorme finanzielle Kraftanstrengung in einem engen Zeitrahmen (2003, 2004), die in der derzeitigen finanziellen Situation - Schulsanierungen, Abbau des Bauunterhaltsstaus usw. - nicht zu bewältigen ist.

II. zur Vorlage im Bauausschuß

Fürth, 12.02.2003
Wirtschaftsreferat