

Abteilung Abteilung 2 - Finanzangelegenheiten	Sachbearbeiter Herr Blank	Aktenzeichen 2/BI-Ru	
Beratung Stadtrat	Datum 18.05.2021	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Sonderfonds "Innenstädte beleben"			

1. Vortrag:

Das Bauministerium hat Ende April 2021 im Rahmen der Städtebauförderung den Sonderfonds „Innenstädte beleben“ mit insgesamt 100 Mio Euro für alle Städte und Gemeinden Bayerns ab 2.000 Einwohnern*innen aufgelegt.

Gefördert werden können kurzfristige Maßnahmen im Innenstadtbereich wie städtebauliche Konzepte zur Weiterentwicklung der Innenstädte, Projektfonds für kleinere investive und nichtinvestive Maßnahmen, die vorübergehende Anmietung leerstehender Räumlichkeiten durch die Stadt, Maßnahmen zur Restrukturierung von Einzelhandelsgroßimmobilien, bauliche Investitionen für temporäre Zwischennutzungen oder kommunale Förderprogramme für Erdgeschossnutzungen, aber auch langfristige baulich-investive Maßnahmen zur Belebung der Innenstädte.

Es gilt ein Fördersatz in Höhe von 80 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben. Bis 10. Juni 2021 kann der Mittelbedarf mitgeteilt werden. Zuwendungsanträge können nach der Programmveröffentlichung voraussichtlich Anfang Juli 2021 gestellt werden.

Die Verwaltung schlägt folgende Projekte zur Beantragung in den aufgelegten Förderprogrammen vor:

Umgestaltung der Rathauspassage in das „wohnZimmer Rathauspassage“

lt. der Vorgabe des Ausschusses für Verwaltungs-, Finanz- und Sozialangelegenheiten in der seiner Sitzung am 11.05.2021

Zwischennutzung des leerstehenden „Zörner Hauses“

Die Projektentwicklung im Areal des Bebauungsplanes Innenstadt IIa wird voraussichtlich noch zwei Jahre benötigen. Die Stadt Penzberg konnte das Grundstück mit dem Gebäude der ehemaligen Metzgerei erwerben.

Inhaltliche Planung für die Nutzung des Zörner-Hauses durch die Kunstzeche Penzberg e.V.

Die Kunstzeche Penzberg ist ein Kunstverein, der 1998 gegründet wurde und derzeit knapp 100 Mitglieder hat. Von 1998 an hat der Verein von der Stadt Penzberg das Stadtmuseum als Ausstellungsort zur Verfügung gestellt bekommen und bis zur Schließung 2013 dort auch über 60 Ausstellungen gezeigt. Die Kunstzeche im Stadtmuseum war eine bei Künstlern und Kunstfreunden bis München hin eine geschätzte Adresse.

Seither waren für den Verein nur einmalige Zwischennutzungen an anderen Schauplätzen möglich, eine längerfristige Perspektive eröffnete sich nicht. Um wieder ein qualitätvolles Programm mit zeitgenössischer Kunst und Kunsthandwerk anbieten zu können und auch einen Beitrag zum kulturellen Leben der Stadt Penzberg zu leisten, bewirbt sich die Kunstzeche Penzberg darum, hierfür Räume des Zörner-Hauses nutzen zu dürfen.

Folgende Nutzungsmöglichkeiten werden angestrebt:

1. Ausstellungen mit zeitgenössischer Kunst und Kunsthandwerk

Gezeigt werden sollen Malerei und Zeichnungen, Film/Video, Installationen, Skulptur, Schmuck und Gerät, Textiles, Keramik.

Dazu gehören jeweils Eröffnungsfeiern als geselliger Anlaß, Führungen, ggf. begleitende Workshops für Kinder und Erwachsene.

Der Verein will Arbeiten von auswärtigen Künstlern zeigen, das bayerische Oberland ist traditionell Lebensraum vieler Künstler und Kunsthandwerker. Die Vereinsmitglieder sind eingeladen, sich an den jährlichen Themenausstellungen zu beteiligen.

Zu nutzen wären die Räume der ehemaligen Metzgerei im EG (Verkaufsraum, Schlachträume) sowie Räume im OG so wie sie sind. Vorbereitend notwendig wären höchstens kleinere sichernde Eingriffe und die Montage der Beleuchtung.

Die Aufsicht während der Öffnungszeiten übernimmt der Verein.

2. Workshops und Kurse zu verschiedenen künstlerischen Techniken

Ein handwerklicher, experimenteller Zugang zur Kunst ist für Kinder, aber auch Erwachsene ein „Augenöffner“. Man sieht und begreift damit nicht nur besser, sondern es geht um lebendige, aufbauende Tätigkeiten: man gewinnt Spielraum. Kunst ist wie Musik und Sport etwas, das in Schule und Arbeitsleben wenig zur Geltung kommt und wo Talente extern gefördert werden sollten.

3. Grobkostenermittlung

Fassaden

Gerüst	5.000,-€
Ausbesserungsarbeiten	5.000,-€

Innen

Ausbesserungsarbeiten innen	5.000,-€
Einkürzen und Herrichten der Ladentheke	
Umnutzung für Ausstellungen	2.000,-€
Ausbesserungsarbeiten Innenwände	3.000,-€
Provisorische Treppe im rückwärtigen Teil über steiler Rampe	5.000,-€
Heizung	

Instandsetzung und Zusätzliche Heizkörper EG	5.000,-€
Sanitär	

WC Damen und Herren, Grundleitung herrichten	10.000,-€
Waschbecken für Kunstworkshops	5.000,-€
Elektro	
Instandsetzung	10.000,-

Gesamt:	55.000,-€
---------	-----------

Die Kosten für die hierüber beschriebene Nutzung sind durch das Stadtbauamt im Zuge der Antragstellung noch zu bestätigen. Da es sich um eine Zwischennutzung handelt sind die Maßnahmen auf das Nötigste zu beschränken. Um das Projekt als sinnvolle Anschubinvestition herauszustellen darf der Nutzungsstandard nur niedrig angesetzt werden.

Zwischennutzung des leerstehenden Bahnhofs

Die Städtebauliche Entwicklung des Bahnhofsumfeldes bedarf Grundsatzentscheidungen des Stadtrates. Durch einen städtebaulichen Ideenwettbewerb sind die Entwicklungsziele festzusetzen. Zur Überbrückung soll das Bahnhofsgebäude einer Nutzung zugeführt werden.

Bahnhof Penzberg – Einfallstor zur Penzberger Innenstadt

Reaktivierung als Ort der Begegnung und Kommunikation

Seit im November 2018 der Schalter des Penzberger Bahnhofs nicht mehr mit Bahn-Personal besetzt ist, hat das Gebäude mit seiner prominenten Lage als Einfallstor zur Innenstadt von Penzberg „bahntechnisch“ gesehen keine Nutzung mehr. Aus dem Bahnhof wurde schlichtweg ein bloßer Haltepunkt. Doch dieser Umstand birgt Chancen.

Denn eine Visitenkarte der Stadt bleibt der Bahnhof allemal, nur dass diese eben neu „bedruckt“ gehört. Schnell entstanden zahlreiche Ideen, das Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen. Auch auf Initiative einer Interessengruppe („Penzberg 2030“) charakterisierte sich heraus, dass insbesondere die Wartehalle Kern einer Umnutzung sein kann. Und das in dem Gebäude, das städtebaulich und historisch stets eines war: Penzbergs Dreh- und Angelpunkt.

Die Vision: Den Bahnhof weit über einen Fokus der Personenbeförderung hinaus zu einem kommunikativen Ort der Begegnung zu machen und zu einer zeitgemäßen Schnittstelle hin zur Innen- und Einkaufsstadt Penzberg zu entwickeln. Die könnte gerade auch bei einer angedachten Entwicklung des so genannten Bahnhofsareals – gleich gegenüber der Gleise und des Bahnhofs – noch zusätzliche Bedeutung bekommen. So soll eine Aufwertung des Bahnhofs zu einem Treffpunkt auch gleich zu einer neuen Nutzungs- und Angebotsvielfalt in der Innenstadt führen. Dem Bahnhof, der auch von der Unteren Denkmalschutzbehörde als „historisch wertvoll“ anerkannt ist, kommt dabei eine Schlüsselrolle zu.

Die Idee in Kürze: Die Wartehalle soll multifunktional genutzt werden können. Sei es als Konzertraum (dies wurde im Rahmen eines einmaligen Benefizkonzerts bereits auf Praxistauglichkeit getestet, siehe Foto), als Vortrags-, Übungs- oder gar Trainingsstätte. Vereine und Bürger-Interessengruppen könnten den Raum künftig bei der Stadtverwaltung „anmieten“, von dort aus könnte über eine neue, moderne Schließtechnik dann für das gewünschte Zeitfenster der Raum zugänglich gemacht werden. Interessensbekundungen und Anfragen gehen regelmäßig bei der Stadtverwaltung ein. Die Devise bei der Reaktivierung des Bahnhofs wäre hierbei „weniger ist mehr“, denn der Charme des historischen Bahnhofs soll erhalten bleiben, schon auch weil sich die Nutzung bislang ja schon bewährt hat. Ergänzt werden soll der Multifunktionsraum durch ein Bistro: Der ehemalige Fahrkarten-Schalter soll hier Zentrum einer neu zu entwickelnden, kleinen Gastronomie werden. Die Speisen- und Getränkeausgabe kann so hin zum Multifunktionsraum „Wartehalle“ erfolgen, gleichzeitig aber auch zum Bahnsteig (ist ja weiter frequentiert durch Reisende) oder auch zur dann innen angedockten Bistro-Gastronomie. Daraus ergäbe sich eine Belebung des Bahnhofs als ein Ort der Kommunikation, der überdies durch seine geographische Lage an der westlichen Ortseingangsachse

Einfallstor zur Innenstadt ist und dadurch schon symbolisch den Zugang zur Innenstadt mit Leben füllen würde. Die Innenstadt würde an sich Hauptprofiteur einer Bahnhofs-Wiederbelebung:

- So ist eine lebendigere Atmosphäre zu erwarten,
- die Nutzungs- und Angebotsvielfalt steigt,
- es entsteht ein attraktiver Stadtraum, der zudem...
- ...gut erreichbar ist (Bahnanschluss ja vor der Tür, Busterminals ebenso).
- Eine Neu-, oder Umgestaltung des unmittelbaren Bahnhofsareals – evtl sogar mit Außengastronomie – würde helfen, dass der Bahnhof nicht mehr länger Torso ist, sondern durch eine Revitalisierung wieder eine Anbindung an „seine“ Stadt gelingt. Die Reanimation des Bahnhofs würde die städtebauliche Neuordnung entscheidend anschieben.

Weitere Optionen inner- und außerhalb des Gebäudes wären übrigens denkbar:

- Ausbau des Obergeschoßes zu Büroräumen (Tourist Information)
- Co-Working-Area.
- und und und...

Was wäre zunächst zu tun?

- Überprüfung der elektrischen Infrastruktur (Rückbau Bahnstrom im Gebäude)

- Prüfung Kanalanschluss
- Schließsystem Wartehalle
- Reaktivierung Lagerraum für Stühle/Tische für Vereins-Nutzung Wartehalle
- Einbau Küche/Gastronomie/Außengastronomie

Grobkostenermittlung

Fassaden

Ausbesserungsarbeiten	10.000,-€
-----------------------	-----------

Innen

Ausbesserungsarbeiten Innen	10.000,-€
Ausbesserungsarbeiten Treppe Außen	5.000,-€

Heizung

Instandsetzung und Zusätzliche Heizkörper EG Sanitär	5.000,-€
Grundleitung reparieren	25.000,-€

Elektro

Instandsetzung	10.000,-
Kücheneinbau	10.000,-
	75.000,-€

Die Kosten für die hierüber beschriebene Nutzung sind durch das Stadtbauamt im Zuge der Antragstellung noch zu differenzieren. Da es sich um eine Zwischennutzung handelt sind die Maßnahmen auf das Nötigste zu beschränken. Um das Projekt als sinnvolle Anschubinvestition herauszustellen darf der Nutzungsstandard nur niedrig angesetzt werden.

Beginnende Leerstandproblematik in der Innenstadt

Anmietung einer leerstehenden Räumlichkeit in der Penzberger Innenstadt durch die Stadt Penzberg für einen Zeitraum von 2 Jahren im Rahmen des Förderprogramms „Sonderfonds: Innenstädte beleben“. Weitervermietung der Räumlichkeiten zu einem verminderten Mietzins für einen Zeitraum von 2 Jahren an Betreiber eines „Unverpackt-Ladens“, die im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens angeworben werden.

Grobkostenermittlung

Miete

unbekannt	xxx ,-€
-----------	---------

Dies vor folgendem Hintergrund:

Der Verein „Pro Innenstadt Penzberg“ beabsichtigt die Vorstellung des 8-Punkte-Plans zur Förderung der Innenstadt im Stadtrat

Der 8-Punkte-Plan beinhaltet folgende Themen:

- Weihnachtsbeleuchtung
- Schwerlastverkehr aus der Innenstadt (Durchfahrtsverbot)
- Stadtfest (Sommerfest)
- **Leerstandsmanagement**
- Tempo 30 in der Innenstadt
- Digitalisierung
- Parkraum in der Innenstadt (z.B. Parkhaus am Bahnhof)

- Arbeitskreis Innenstadt

Weitere Vorgehensweise: Das Schreiben des Vereins „Pro Innenstadt Penzberg“ soll in den Fraktionen diskutiert werden. Die Rückmeldung aus den Fraktionen wird dann in der Stadtratssitzung besprochen.

Prominente Baulücke in der Innenstadt

Die Städtebauliche Entwicklung des Bahnhofsumfeldes wird in einem Teilbereich durch ein privates Projekt begonnen. Bis zum Abschluss der Bauleitplanung voraussichtlich zum Jahresende 2021 und dem möglichen Baubeginn 2022 soll auf der leeren Grundstücksfläche mittels eines Vliesbehangenen Baugerüstes das zukünftige Bauvolumen begreifbar gemacht werden.



Durch eine Visualisierung der geplanten Gebäudefassaden soll die positive baulich-funktionale Entwicklung der Innenstadt vorweggenommen werden. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers wurde bereits eingeholt.

Grobkostenermittlung

Fassade

Gerüstbauarbeiten (Auf- und Abbau)	15.000,-€
Gerüstmiete für 8 Monate	8.000,-€
Vliesbehänge	5.000,-€
Beschriftung	1.000,-€
	29.000,-€

Arbeitskreis Innenstadt speziell für Sonderprogramme zur Belebung der Innenstädte

Aus Sicht der Verwaltung sollten die beabsichtigten Projekte mit den Vertretern der Innenstadt vorab der Beantragung abgestimmt und auf ihre Sinnfälligkeit geprüft werden.