



MACHBARKEITSSTUDIE GISTL IN FRAUENAU

Auftraggeber:

Gemeinde Frauenau
Vertr. d. Hr. 1. Bgm. Fritz Schreder
Rathausplatz 4
94258 Frauenau



Regierung von Niederbayern
Regierungsplatz 540
84028 Landshut
Sachgebiet 34 Städtebau



Bearbeitung:

Arbeitsgruppe Planung + Architektur GmbH
Spitalstraße 2
94481 Grafenau



Werner J. Pauli
Dr. Klaus Bauer
Christian Lankl
Laura Mayerhofer

Roland Pongratz, freier Mitarbeiter
- Kulturbeauftragter für den Landkreis Regen -

Gliederung

1.	Einleitung.....	3
1.1.	Aufgabenstellung	3
1.2.	Arbeitsziel	3
1.3.	Methodik und Aufbau der Studie.....	3
2.	Bestandsaufnahme und Analyse	5
2.1.	Historischer Hintergrund / Denkmalschutz.....	5
2.2.	Lage im Raum (Mikro-/Makroanalyse).....	7
2.3.	Bestandsunterlagen	9
3.	Bürgerbeteiligung	10
3.1.	Allgemeines/ Einbindung der Bürger	10
3.2.	Analoge und digitale Möglichkeiten	11
3.3.	Durchführung der Bürgerbeteiligung.....	12
3.4.	Auswertung und Ergebnisse der Bürgerbeteiligung.....	14
4.	Machbarkeitsuntersuchungen	18
4.1.	Politische und haushaltsrechtliche Machbarkeit	18
4.2.	Baurechtliche Machbarkeit.....	21
4.3.	Technische Machbarkeit	25
4.4.	Funktionale Machbarkeit.....	27
5.	Wirtschaftliche Machbarkeit.....	36
5.1.	Fiktives Veranstaltungsprogramm Frauenau	36
5.2.	Besucherzahlen – Standort, Einzugsbereiche, Potenziale	38
5.3.	Konkurrenzanalysen	44
5.4.	Wirtschaftlichkeitsberechnung – Veranstaltungen und Betriebskosten	45
5.5.	Veranstaltungen und Erträge	47
5.6.	Zusammenfassung (Saal).....	47
5.7.	Ergebnisse Büro Leidel & Partner.....	47
5.8.	Finanzierungsszenarien.....	50
6.	Planungsstudien/ Alternative Darstellungen.....	52
6.1.	Mit Unterkellerung des Gistl-Saals (A).....	52
6.2.	Stempelplatte/ Ohne Unterkellerung des Gistl-Saals (B).....	54
6.3.	Funktionsschemata.....	55
7.	Entscheidungsfindung	59
7.1.	Risikoanalyse	59
7.2.	Entscheidungsanalyse	60
8.	Zusammenfassende Ergebnisse & Maßnahmen	62
8.1.	Zeitliche, räumliche & funktionale Varianten.....	62
8.2.	Finanzielle Betrachtung	65
8.3.	Handlungsempfehlungen	69
8.4.	Fazit	71
9.	Literaturverzeichnis	73
10.	Anhang	73

1. Einleitung

1.1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Frauenau plant die bauliche Instandsetzung, den weiteren Ausbau und die Reaktivierung des denkmalgeschützten Gistl-Saals mit Wirtshausgebäude in Frauenau. Als Entscheidungsgrundlage dafür soll eine Machbarkeitsstudie erstellt werden, mit der eine mögliche bauliche Sanierung des Gebäudes, unter gleichzeitiger betriebswirtschaftlicher Betrachtung, dargelegt wird.

Mögliche Betreibermodelle und die Betrachtung der Folgekosten sind Bestandteile der Machbarkeitsstudie. Die aus dem Ideenkonzept entwickelte Machbarkeitsstudie soll der Gemeinde Frauenau eine Entscheidungsgrundlage bieten, auf welche Art und Weise und in welchen logischen zeitlichen Schritten das Gistl-Anwesen saniert und wieder einer Nutzung (dauerhafte Nutzung nach baulichem Abschluss und auch Zwischennutzungen) zugeführt werden kann. Die Machbarkeitsstudie soll der Gemeinde Frauenau auch Aufschluss darüber geben, wie hoch die Kosten für eine bauliche Sanierung sein werden, welche (Zwischen-) Nutzungen jeglicher Art für den Gistl-Saal und das Gistl-Wirtshaus vorstellbar bzw. umsetzbar wären und in welchem Rahmen sich die Investitions- und Folgekosten bewegen werden.

1.2. Arbeitsziel

Ziel der Machbarkeitsstudie ist, der Kommune Frauenau aus der Vielfalt der Nutzungsmöglichkeiten, baulichen Alternativen, Varianten der zeitlichen Realisierung und nicht zuletzt wirtschaftlichen Betrachtungen eine Entscheidungshilfe anzubieten, um den Erhalt des Baudenkmals zu ermöglichen. Dabei sind die unterschiedlichen Teilergebnisse in einer abschließenden Entscheidungsanalyse zusammenfassend zu bewerten. Dabei wird seitens der Planer eine abschließende Planungs- und Ausführungsvariante zur Abstimmung vorgelegt.

1.3. Methodik und Aufbau der Studie

Im Bereich des Bauens gibt es zu Machbarkeitsstudien eine Vielzahl von Analysen, um Potenziale, Problemfelder, aber auch architektonische und statische Fragen zu klären. Zudem sind natürlich wirtschaftliche Betrachtungsweisen von hoher Bedeutung.

Als Basisanalyse sind folgende Ansätze unverzichtbar:

- „- Marktanalyse
- Standortanalyse
- Gebäudeanalyse
- Mietanalyse
- Nutzungskonzeptanalyse
- Wettbewerbsanalyse

- Wirtschaftlichkeitsanalyse
- Risikoanalyse“¹

Diese Analyseinstrumente werden in ihrer unterschiedlichen Ausprägung im Hauptteil der Studie angewandt. Die Grenzen zwischen den einzelnen Analysen sind „...fließend, da sie sich teilweise ergänzen und aufeinander aufbauen.“²

Es geht dabei, die vereinbarten Projektziele auf ihre Realisierung hin zu prüfen, zu hinterfragen und bei Abweichungen auf neue Begebenheiten zu reagieren. Dabei ist von großer Wichtigkeit, dass der vorgenommene Bewertungsprozess in hohem Maße objektiv durchgeführt und nicht von subjektiv geprägten Meinungen verfälscht wird.

Die Machbarkeitsstudie gliedert sich in acht Kapitel und versucht mit thematischen Betrachtungen und praxisorientierten Kapiteln sich einem Ergebnis zu nähern. Die, in der Einleitung, aufgezeigten Problemstellungen bestimmen auch die folgenden inhaltlichen Kernpunkte der Arbeit in den Kapiteln 2 bis 6. In diesem Schwerpunkt der Studie wird mit einem „ausgewählten Methodenmix“ ein Lösungsweg versucht, der den unterschiedlichsten Belangen bei dieser anspruchsvollen Aufgabe gerecht wird.

Schließlich wird im 7. und 8. Kapitel nach Betrachtung aller relevanten Aspekte des Projekts eine Handlungsempfehlung für das weitere Vorgehen vom „Gistl“ formuliert.

¹ Rumpf, Patrick Volkmar: Anwendung der Machbarkeitsstudie zur Entscheidungsfindung für die Realisierungsentscheidung am Beispiel Turmpark Magdeburg (2009). S. 25 ff.

² Rumpf, Patrick Volkmar: Anwendung der Machbarkeitsstudie zur Entscheidungsfindung für die Realisierungsentscheidung am Beispiel Turmpark Magdeburg (2009). S. 26.

2. Bestandsaufnahme und Analyse

2.1. Historischer Hintergrund / Denkmalschutz



Abbildung 1 Postkarte des ehem. Gistl-Komplexes

Die Gemeinde Frauenau wird oft als gläsernes Herz des Bayerischen Waldes bezeichnet, da dort das Glas Handwerk seinen Ursprung hat. Isidor Gistl ist ein bekannter Glaspionier und prägte die Gemeinde Frauenau. „Sein wirtschaftliches Geschick, sein Weitblick sowie sein kulturelles und soziales Engagement machten ihn zum Glaspionier des Bayerischen Waldes.“³ Er erlernte das Glasgewerbe und die Betriebsleitung in Oberfrauenau und wurde 1894 Direktor in der Glashütte Steigerwald in Regenhütte. Später pachtete er die Moosauhütte in Frauenau und errichtete die sog. „Krystallglasfabrik Frauenau I. Gistl“, welche damals als eine der modernsten Einrichtungen Europas galt. Er führte technische Neuerungen, wie den ersten Generator ein und konnte damit das gesamte Dorf mit Strom versorgen.

Später kaufte Isidor Gistl drei Hektar Land und ließ dort 27 Wohnhäuser für seine Arbeiter bauen. Zusätzlich entstand dort neben den Werkwohnungen auch das heutige Gistl-Wirtshaus mit angrenzendem Saal, welcher damals als der Größte des Bayerischen Waldes galt. Die Hüttenarbeiter feierten dort Feste und Veranstaltungen. Der Saal war ausgestattet mit einer versenkbaren Bühne, einer Kegelbahn, einer Zentralheizung, einer Kinoanlage, einem Orchestergraben und einer Loge für den damaligen Hüttenherren Isidor Gistl. Rasch entwickelte er sich zum kulturellen Zentrum des Bayerischen Waldes und war aus dem gesellschaftlichen Leben nicht mehr wegzudenken. Der Saal bot Platz für 600 Personen, und ab dem Jahr 1925 fanden darin wöchentlich Theateraufführungen der „Riesbühne Lengries“ statt. Bälle und andere öffentliche Tanzveranstaltungen gehörten zum Programm. Mit

³ Schneck, Helmut: Isidor Gistl – Ein Glaspionier (2017). Rückseite.

den Stummfilmen „Die weiße Frau“ und „Buster Keaton“ entstand das erste Kino in Frauenau.

Neben dem Gistl-Saal befand sich im Hauptgebäude noch eine Hüttenkantine, einige Gästezimmer in den Obergeschossen und eine Metzgerei im südöstlichen Anbau untergebracht.

In den 30er Jahren wurde der Saal von verschiedenen NS-Organisationen genutzt. Nach Kriegsende wurde er zu einer Herberge für Flüchtlinge, aber auch zum Schauplatz improvisierter Jazz-Abende und Tanzveranstaltungen amerikanischer Soldaten. Nachdem Isidor Gistl am 25. März 1950 starb und neun Jahre später seine Frau Pauline, ging der gesamte Besitz des Ehepaares, darunter auch das Gistl-Wirtshaus an eine 48-köpfige Erbgemeinschaft. In den darauffolgenden Jahren verfiel der Saal zunehmend und 1973 folgte dann letztendlich die Schließung. Zehn Jahre später wurde das Anwesen von der Gemeinde Frauenau erworben und seit 1990 ist Dietmar „Stan“ Dengler der Wirt und Betreiber des Gistl-Gasthauses, welches für Veranstaltungen und Anlässe öffnet.⁴

Die Zuständigkeit und die Verpflichtung zum Erhalt des Gebäudes ergibt sich aus Art. 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG, wonach die Gemeinde Frauenau als Besitzer verpflichtet ist, das Baudenkmal instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit dies zumutbar ist.

Das Gistl-Wirtshaus mit Saal ist als Baudenkmal wie folgt in der Denkmalschutzliste eingetragen:

Gasthaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederungen, zweigeschossiger Anbau nach Südwesten um 1920

Festsaal, sog. Gistl-Saal, eingeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederungen, Dachlaterne mit Zwiebelhaube, 1925. Nachqualifiziert

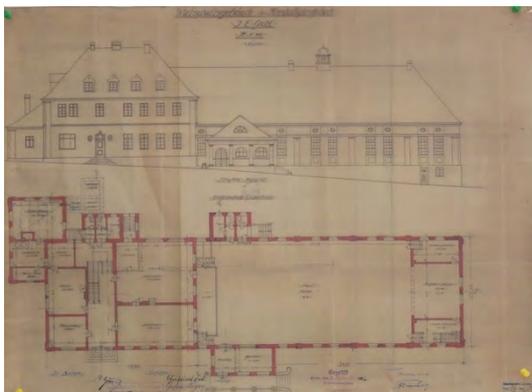


Abbildung 2 Grundriss Erdgeschoss + Ansicht Nord

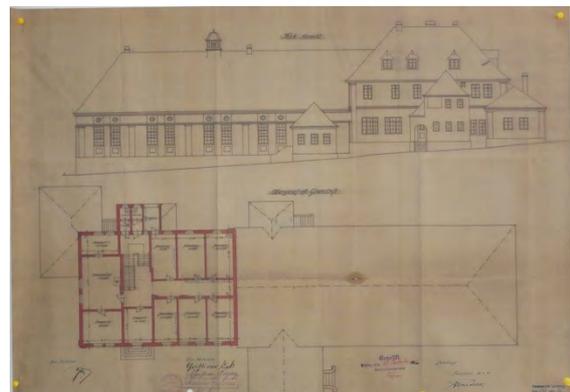


Abbildung 3 Grundriss Obergeschoss + Ansicht Süd

⁴ RegioWiki Niederbayern. Isidor Gistl. https://regiowiki.pnp.de/wiki/Isidor_Gistl.

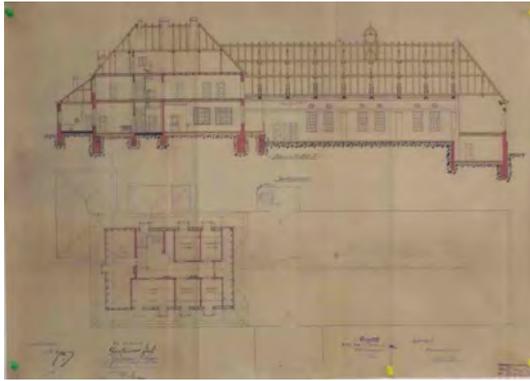


Abbildung 4 Grundriss Dachgeschoss + Längsschnitt

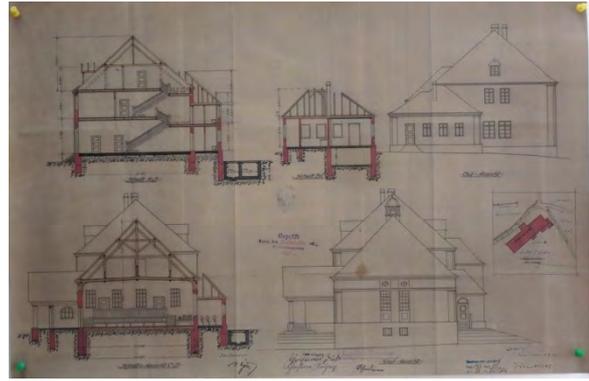
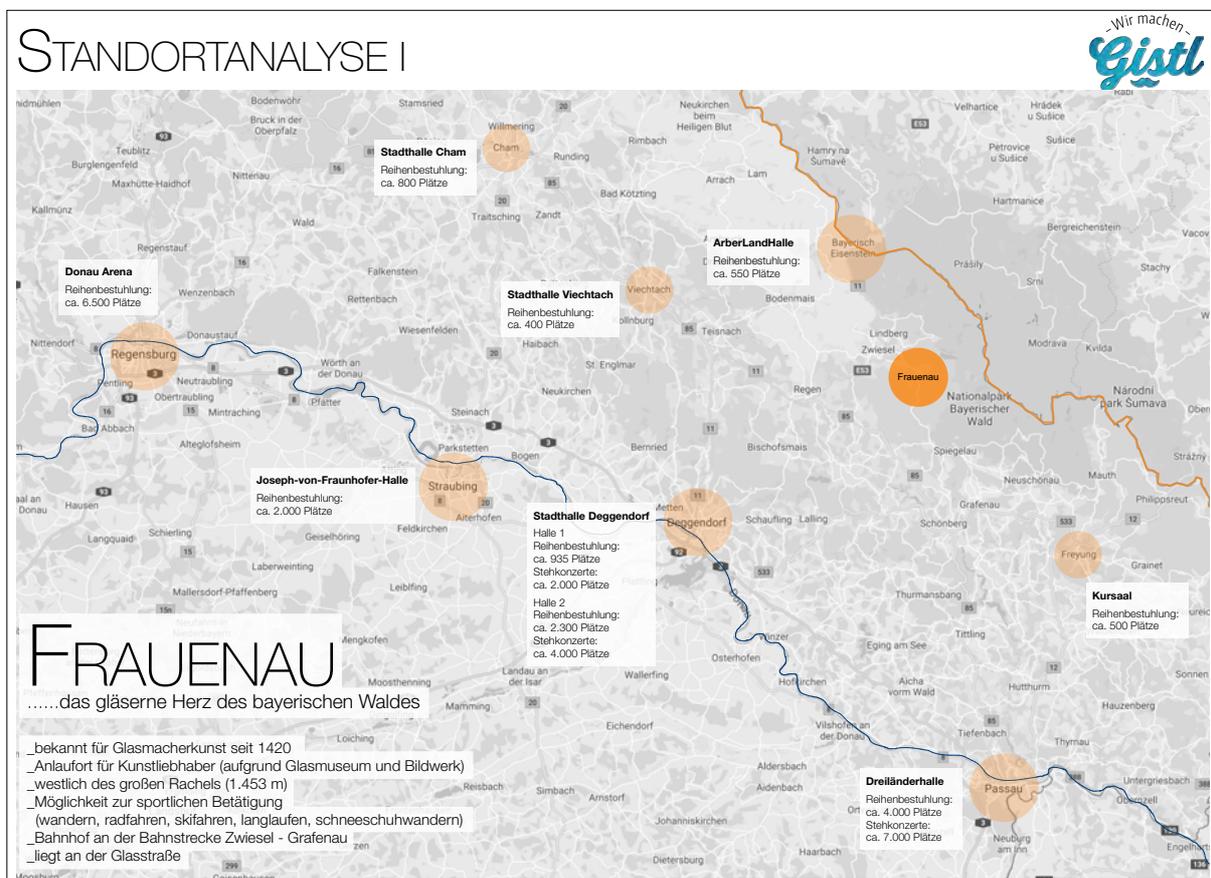


Abbildung 5 Ansichten Ost/ West + Querschnitte

2.2. Lage im Raum (Mikro-/Makroanalyse)



Die Gemeinde Frauenau liegt im Landkreis Regen und befindet sich westlich am Fuße des Großen Rachel (1.453 m), dem zweithöchsten Berg des Bayerischen Waldes. Die Gemeindefläche beträgt etwa 60 km², aufgeteilt auf insgesamt 15 Ortsteile. Frauenau wurde im Jahr 1324 gegründet und ist aufgrund der dort entstandenen Glasmacherkunst ein beliebter Anlaufort für Kunstliebhaber. Bereits 1420 nahm das Glashandwerk dort seine Anfänge. In der Gemeinde befinden sich neben den traditionellen und heimischen Glashütten auch ein Glasmuseum, welches die Besucher durch die Geschichte der Glaskultur führt. Um das Landesmuseum herum zeigen die „Gläsernen Gärten“ aktuelle

Exponate, hergestellt aus Glas von heimischen und namhaften, internationalen Künstlern. Von den damaligen Glashütten sind bis heute noch zwei übrig geblieben, die echtes, mundgeblasenes Bayerwaldglas herstellen.

Der staatlich anerkannte Erholungsort liegt an der Glasstraße und ist auch ein bekannter Wallfahrtsort. Das Ziel hier ist die Rokokokirche „Zur lieben Frau“, die 1759 – 1767 erbaut wurde.

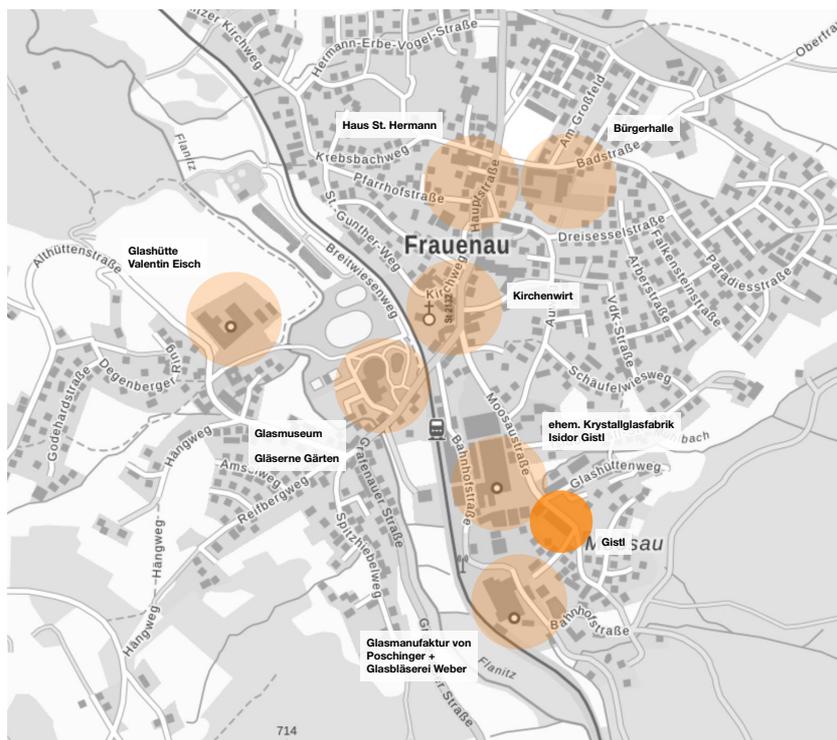
Überwiegend findet man in Frauenau Wohnnutzung in Form von Ein- oder Mehrfamilienhäusern. Neben einigen Pensionen und Hotels, darunter auch ein Wellnesshotel, gibt es in dem Ort zahlreiche private Ferienwohnungen und Appartements. Es befinden sich Restaurant, Bars und Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, wie Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien in der Gemeinde. Der Ort verfügt über einen Fußballplatz, angrenzend an das Glasmuseum und an die Kirche.

Es gibt zwei Kindergärten und eine Grundschule im Ort, die weiterführenden Schulen befinden sich in der nächstgrößeren Stadt Zwiesel.

Vorhandene Räumlichkeiten im Ort

Die **Bürgerhalle** ist eine Mehrzweckhalle für Schul- und Freizeitsport und wird aktuell auch als Veranstaltungsort von der Gemeinde Frauenau, verschiedenen Vereinen und Bürgern genutzt. Sie bietet Platz für bis zu 450 Personen. In den Winterhalbjahren kommt es zu schwierigen Schnittstellen zwischen sportlichen Aktivitäten und Feiern, wie z.B. Faschingsbällen. Das **Haus St. Hermann** ist ein Veranstaltungsraum für kirchliche Veranstaltungen und bietet Platz für ca. 200 Personen. Nutzer des Raumes sind neben der Pfarrgemeinde, der katholische Mütterverein und die Ministranten. Das **Gasthaus zum Kirchenwirt** steht seit der Schließung leer. Um diesen Leerstand im Ortskern zu verhindern, wurde das Gebäude als Projekt in die Städtebauförderung aufgenommen. Geplant ist der Umbau zu einem Mehrgenerationenhaus mit einem abtrennbaren Veranstaltungsraum mit ca. 90 Sitzplätze. Das **Foyer im Glasmuseum** kann für gemeindliche Veranstaltungen mit bis zu 200 Personen genutzt werden. Unter anderem finden dort Veranstaltungen des Vereins Musik und Kultur e.V. statt.

STANDORTANALYSE STÄDTEBAULICHE SITUATION | VORHANDENE RÄUMLICHKEITEN



Bürgerhalle (450 Personen)
Mehrzweckhalle für Schul- und Freizeitsport, Nutzung durch Gemeinde, Vereine & Bürger, Schwierige Schnittstellen im Winterhalbjahr



Haus St. Hermann (ca. 200 Personen)
Veranstaltungsraum für kirchliche Veranstaltungen (Pfarrgemeinde, Kath. Mütterverein, Ministranten)



Kirchengarten
Was könnte hier entstehen? (Jugendzentrum, Senioren, Mehrgenerationenhaus - Bsp.: Freyung)



Foyer im Glasmuseum (bis 200 Personen)
Nutzungsraum für gemeindliche Veranstaltungen (Nutzung u.a. durch Verein Musik und Kultur), Wird aktuell eher nur geduldet

Gegebenheiten am Grundstück

Das Grundstück ist an der Moosaustraße gelegen. Gegenüberliegend befindet sich ein unbebautes und nicht genutztes Grundstück (Flurnr. 119), welches Platz für mögliche Stellflächen bietet. Das Gelände der ehemaligen Krystalglasfabrik I. Gistl befindet sich nordwestlich des geplanten Grundstückes. Südlich des Anwesens liegen die damaligen Werkswohnungen der Fabrikarbeiter und im Westen wurde die ehemalige Hafentube der Glasfabrik vom Verein Bild-Werk Frauenau e.V. um- und ausgebaut.

2.3. Bestandsunterlagen

Grundlage für die Machbarkeitsstudie ist ein statisches Aufmaß der ALS Ingenieure, Amberg vom April 2016, sowie der Maßnahmenkatalog mit Kostenberechnung für substanzerhaltende statische Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vom März 2018. Ergänzt wird dieses vom geothermischen Erläuterungsbericht des Instituts für Erd + Grundbau, Rettenbach vom 11.10.2016.

Bodengutachten

Der geothermische Erläuterungsbericht vom 11.10.2016 des Instituts für Erd + Grundbau beinhaltet eine Beschreibung der ausgeführten Bodenuntersuchungen, wie Schürftgruben, Kleinbohrungen und Laboruntersuchungen. Diese Untersuchungen gaben

Aufschlüsse, welche Untergrundverhältnisse auf dem Grundstück vorzufinden sind. Der Schichtenaufbau des Untergrundes, die geotechnische Klassifizierung, bodenmechanische Kennwerte und die Grundwasser- verhältnisse werden in diesem Rahmen dargestellt. Abschließend wurden Folgerungen für die Baumaß- nahme geschildert, welche eine Baugrundbeurteilung bzw. Gründungsverhältnisse und Sanierungshinweise beinhalten.

Statische Voruntersuchungen

Der Maßnahmenkatalog mit Kostenberechnung für substanzerhaltende statische Sanierungs- und In- standsetzungsmaßnahmen einschließlich zugehöriger Nebenarbeiten von März 2018 umfasste nur den Be- reich des Gistl-Saals. Hier wurde eine komplette Sanie- rung der Dachkonstruktion sowie Maßnahmen im Gründungsbereich in Form einer „Stempelplatte“ vor- gesehen. Das Wirtshausgebäude war nicht Teil der Un- tersuchung bzw. Betrachtung.

Geländeaufmaß

Von der Fa. Hoppe wurde ein Geländeaufmaß des Grundstücks erstellt.

3. Bürgerbeteiligung

3.1. Allgemeines/ Einbindung der Bürger

Wie bereits bei der Vorstellung des Ideenkonzeptes zum „Gistl“ am 30.04.2020 dargestellt, sollten bei der Bürgerbeteiligung neue Informations- und Aushand- lingsprozesse angewendet werden. Dabei sollten auch schwer erreichbare Bevölkerungsgruppen, wie äl- tere Personen und Jugendliche eingebunden werden. Als Maxime galt ein Dialog auf Augenhöhe.

Ziel war es, die Bürgerbeteiligung analog und digital durchzuführen und Online- bzw. Offline-Angebote zu verbinden. Mithilfe von Ausstellungen und Aufklärungs- veranstaltungen sollte der Einbezug aller Bürger/-innen möglich sein. Sowohl schwer erreichbare und benach- teiligte Bevölkerungsgruppen sollten eingebunden wer- den, aber auch Kreativ- und Innovationspotentiale jun- ger Menschen genutzt werden, da diese als Schlüssel- gruppe für die Zukunft gelten.

Das Projekt wurde durch Herrn Roland Pongratz, als externer Berater und Kulturbeauftragter des Landkrei- ses Regen, betreut.

Das Büro Atelier & Friends hat verschiedene Gestal- tungskonzepte entwickelt. Relativ schnell war hierzu der Slogan für das Kommunikationskonzept gefunden: „Wir machen Gistl“.

BÜRGERBETEILIGUNG I ALLGEMEIN

Allgemeines

Neue Wege der Bürgerbeteiligung anwenden.
 Mögliche Einbeziehung aller Bürger mit Ausstellung und Aufklärungsveranstaltungen zum Projektstart.
 Neue Informations- und Aushandlungsprozesse anwenden.
 Schwer erreichbare und benachteiligte Bevölkerungsgruppen einbinden (auch ältere und jüngere Bürger).
 Einen Dialog auf Augenhöhe anbieten.
 Klare Ziel- und Rahmensezung definieren.
 Online- und Offline- Angebote verbinden. (digital und analog)
 Nutzung von Social-Media-Kanälen (Facebook, Instagram)
 Vorteile einer Neubespilung eines bestehenden Baukörpers mit Akteuren vor Ort herausarbeiten.
 Kreativ- und Innovationspotenzial, im Besonderen bei jungen Menschen (als Schlüsselgruppe für die Zukunft einbinden).

Externe Betreuung

Herr Roland Pongratz, Kulturbauauftragter des Landkreises Regen

Starttermin

Gestaltung einer kleinen Ausstellung mit historischem Material des Bauwerkes und seiner Geschichte.
 Aufarbeitung der Pläne und Ideen aus dem Ideenkonzept vom 30.04.20 als Poster an Stellwänden.
 Präsentation der zwischenzeitlich erarbeiteten Ergebnisse aus der Machbarkeitsstudie in Form von Impulsreferaten.
 Beteiligung der Presse und sonstiger Medien.
 Gelegenheit für Interviews mit den beteiligten Bürgern.

Einbindung der Bürger

Frühzeitige Information der Einwohner über das Projekt.
 Beteiligung ist offen, jeder Einwohner kann sich beteiligen.
 Eine Koordinierungsstelle unterstützt die Einwohner bei dem Prozess.
 Ergebnisse werden der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.
 Der Gemeinderat und die Verwaltung beziehen die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung in ihre Entscheidungen mit ein.
 Gute Bürgerbeteiligung stärkt das zu gestaltende Projekt und trägt entscheidend dazu bei, eine neue Vertrauensbasis und kooperative Strukturen zwischen allen Akteuren zu entwickeln.

Gründung einer Lenkungsgruppe

Kreative Namensgeber, z.B. "die Gistl-Macher"

Kommunikationskonzept "Wir machen Gistl"

Seite 1

3.2. Analoge und digitale Möglichkeiten

Analoge Möglichkeiten

Als Startprojekt der Bürgerbeteiligung wurde eine Aktiverende Befragung durchgeführt (online- und offline-Befragung). Ziel war es, mit Fragen zur Ortsentwicklung, zu Veranstaltungen im „Gistl“ oder zu Nutzungskonzepten Aussagen zu sammeln. Die Fragen wurden unkompliziert und offen formuliert, sodass die Antworten spontan eingebracht werden konnten. Zudem wurden die Bewohner Frauenaus ermutigt, sich in den Entwicklungsprozess des Projektes einzubringen. Diese Form von Aktionsforschung, die auf einer Verbindung von Theorie und Praxis beruht, brachte im späteren Verlauf der Bürgerbeteiligung wertvolle Hinweise für Kommune und Planer.⁵

Digitale Möglichkeiten

Durch die **Einbindung des „Digitalen Dorfes“** ergaben sich viele Möglichkeiten, wie der Aufbau einer Plattform für Vorschläge der Bürger, Ausstrahlung auf den interaktiven Anschlagtafeln in Frauenau oder das Durchführen einer Online-Umfrage.

Durch die **Nutzung von Social-Media-Kanälen**, wie Facebook oder Instagram konnte man einen Großteil der jüngeren Generation erreichen.

⁵ Stiftung Mitarbeit ÖGUT, Hrsg.: Bürgerbeteiligung in der Praxis. Ein Methodenhandbuch. 2018. S. 24f

Eine **Landing-Page** bot die Möglichkeit, Informationen über eine interaktive Startseite zu erhalten, den Fragebogen digital auszufüllen, Gedanken/ Anregungen/ Vorschläge oder Bedenken über eine Ideenbox an das Planungsteam weiterzugeben.

BÜRGERBETEILIGUNG II

ANALOG & DIGITAL



Analoge Möglichkeiten

Aktivierende Befragung
Befragung zuhause bei den Menschen oder an öffentlichen Orten (z.U. Hochschule einbinden).
Fragen werden anhand eines vorbereiteten Fragebogens ausgewertet und die Ergebnisse werden sinnvoll gebündelt.

Bürgerausstellung "Zukunft Gistl"
Ausstellung vorbereiten
Präsentation der bisherigen Materialien
Interviewleitfaden entwickeln und Interviews durchführen
Ergebnisse der Beteiligung anhand gemeinsamer Poster

World Café
Fragen für die Beteiligten entwickeln
3-4 Gesprächsrunden in wechselnder Zusammensetzung zur Beantwortung der Fragen
Teilen der gemeinsamen Einsichten im Plenum
Reflexion und Zusammenfassung

Infoveranstaltung

Digitale Möglichkeiten

Landing Page
Durch das Anklicken der Symbole erscheinen kleine Infofenster, die den Nutzern (z.U. Frauenaauer Bürger) Auskunft und Informationen über das Projekt Gistl-Anwesen geben:

Mach mit!
Werde aktiv und gestalte mit uns die Zukunft von Gistl-Saal!
Dabei werden Treffen zum gemeinsamen Ausarbeiten (Mittwoch um 17:30 Uhr) und Chat im Gistl-Saal (Mitt) im Frauenau erst auf dem Kioskplatz!

Glassymbol
Das Gemeindefrauenau ist stark geprägt durch die drei einladenden, überschaubaren und vorort als "Gästehaus" integrierten "Bewohnersymbole" (Mittwoch um 17:30 Uhr) und das Thema "Gästehaus" im Gistl-Saal!

"2020"
2020 für Zukunft. Das ist die Machbarkeitsstudie die eine neue, innovative Nutzung für das Gistl-Anwesen in Frauenau, durch partizipative Bürgerbeteiligung und Planungsgemeinschaft (Mittwoch um 17:30 Uhr)!

Kamera
Früher wurde der Gistl-Saal als Transparenz- und Informationszentrum genutzt. Jetzt wird im Gistl-Saal ein digitaler Bildschirm genutzt, der die Gistl-Veranstaltungen zeigt!

Fragezeichen: Um was geht es?
Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (Mittwoch um 17:30 Uhr) werden die Themen "Planung + Kommunikation, soziale Möglichkeiten" erörtert. Dabei werden die Gistl-Saal-Angebote mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert. (Mittwoch um 17:30 Uhr)!

Gitarre
Das Gistl-Saal-Angebot ist ein wichtiges Element der Gistl-Veranstaltungen. Dabei werden die Gistl-Veranstaltungen mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert. (Mittwoch um 17:30 Uhr)!

Einbindung "Digitales Dorf"
Digitale Ausstellung
"Imagefilm" (Ausstrahlung an Hauswand, ggf. im Gistl-Saal)
Plattform für Vorschläge der Bürger
Ausstrahlung auf den interaktiven Anschlagtafeln in Frauenau
Online Umfrage

Nutzung Social-Media-Kanäle
Facebook, Instagram, ...



Einladungspostcard

3.3. Durchführung der Bürgerbeteiligung

Bereits beim Projektstart der Machbarkeitsstudie wurden die Ideen zur Bürgerbeteiligung zwischen der Gemeinde Frauenau und dem Planungsbüro eingehend diskutiert.

Aufgrund der Corona-Pandemie war eine große Anzahl der geplanten Aktivitäten nicht möglich, sodass die Erkundung von Interessen und Meinungen der Bürger über eine aktivierende Haushaltsbefragung erfolgen musste.

Ziel dabei war Erkenntnisse über

- Projektstruktur
- Projektakzeptanz
- Projektressourcen
- Projektrisiko
- Projektschwachstellen
- Projektstärken

zu erhalten.

In einer Online- und Offlinebefragung sollten auf diese Problematiken Antworten aus der Bürgerschaft gefunden werden. Hierzu wurde ein Fragebogen erstellt und

in gedruckter Form an alle Haushalte der Gemeinde Frauenau verteilt. Über die Landing-Page www.wirma-chengistl.de bestand auch die Möglichkeit, diesen in digitaler Form auszufüllen. Zusätzlich wurde auf den digitalen Anschlagtafeln im Ort zur Beteiligung aufgerufen und auf diese aufmerksam gemacht.

Nachfolgend ein Auszug des Fragebogens:

1. Fragen zum Nutzungskonzept

Welche Veranstaltungen wären im Gistl-Saal künftig vorstellbar?

- Musikkonzerte, Kleinkunst, Kabarettabende, Theatervorstellungen
- Hochzeiten, Abiturfeiern, Jubiläen
- Tagungen, Konferenzen, Seminare
- Ausstellungen (Kunst, Glas, Regionales, ...)
- Andere:

Wie oft besuchen Sie Veranstaltungen in Frauenau und in der näheren Umgebung? (Annahme: vor Corona-Zeiten)

- Weniger als 1 x monatlich
- 1 – 2 x monatlich
- 1 x wöchentlich oder öfter

Wie ist das aktuelle Veranstaltungsangebot in Frauenau für...

- | | | | |
|------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| ... Kinder? | <input type="checkbox"/> Zu wenig | <input type="checkbox"/> Ausreichend | <input type="checkbox"/> Zu viel |
| ... Jugendliche? | <input type="checkbox"/> Zu wenig | <input type="checkbox"/> Ausreichend | <input type="checkbox"/> Zu viel |
| ... Erwachsene? | <input type="checkbox"/> Zu wenig | <input type="checkbox"/> Ausreichend | <input type="checkbox"/> Zu viel |
| ... Senioren? | <input type="checkbox"/> Zu wenig | <input type="checkbox"/> Ausreichend | <input type="checkbox"/> Zu viel |
| ... Familien? | <input type="checkbox"/> Zu wenig | <input type="checkbox"/> Ausreichend | <input type="checkbox"/> Zu viel |

Würden Sie sich aktiv an der Umsetzung der Vorhaben am Projekt Gistl beteiligen oder diese unterstützen?

- Ja, ich würde aktiv mitwirken!
- Ich weiß noch nicht.
- Nein, ich kann/ möchte nicht.

Falls ja/ vielleicht, können Sie hier ihre Kontaktdaten angeben:

Name:
 E-Mail-Adresse:

Gibt es noch weitere Anregungen, Wünsche oder Bedenken bezüglich des Projekts?

.....

2. Fragen zur Einbindung in die Ortsentwicklung

Wie kann Ihrer Meinung nach, der Gistl-Saal zu einer „nachhaltigen Entwicklung“ in Frauenau beitragen?

.....

Mit welchen Angeboten kann der Gistl-Saal das Bildungs- und Freizeitangebot in Frauenau bereichern?

.....

Die Bürgerhalle wird aktuell als Mehrzweckhalle genutzt. Halten Sie es für notwendig, dass dort neben dem Schul- und Breitensport weiterhin kulturelle Veranstaltungen stattfinden?

- Ja
- Nein

Künstler sind im Ortsbild von Frauenau ständig präsent. Wie kann der Gistl-Saal durch neue Aktionen diesen Prozess als ständiges Kulturerlebnis verstetigen?

.....

Wie beurteilen Sie das „Gistl-Areal“ im Rahmen der historischen Ortsbildpflege und dem Erhalt von Kulturdenkmälern?

.....

Kennen Sie Zielgruppen in Frauenau, die bei der Aktivierung des Gistl-Saals eine wichtige Rolle spielen könnten?

.....

3. Abfrage personenbezogener Daten

Diese Befragung ist zwar anonym, dennoch würde es uns für die Auswertung helfen, wenn Sie nachfolgende Daten angeben.

Alter:

- | | | |
|--|---|-------------------------------------|
| <input type="radio"/> 18 Jahre oder jünger | <input type="radio"/> 19 – 30 Jahre | <input type="radio"/> 31 – 45 Jahre |
| <input type="radio"/> 46 -60 Jahre | <input type="radio"/> 61 Jahre oder älter | <input type="radio"/> Keine Angabe |

Geschlecht:

- | | | |
|------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| <input type="radio"/> Männlich | <input type="radio"/> Weiblich | <input type="radio"/> Divers |
| <input type="radio"/> Keine Angabe | | |

Beschäftigungsstatus:

- | | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| <input type="radio"/> Berufstätig | <input type="radio"/> Schüler | <input type="radio"/> Student |
| <input type="radio"/> Ruhestand | <input type="radio"/> Keine Angabe | |

Wohnort:

- In der Gemeinde Frauenau
- In der näheren Umgebung (ca. 15 km), wenn ja wo?
- Weiter entfernt (16 km oder mehr), wenn ja wo?

3.4. Auswertung und Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

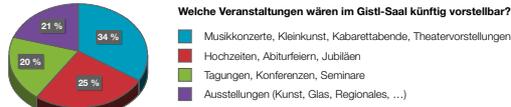
Die Resonanz mit einem Rücklauf von insgesamt 225 Fragebögen mit umfassenden Antworten war überaus erfolgreich und in besonderem Maße auch geeignet, das Projekt in die Öffentlichkeit zu tragen. 134 Teilnehmer haben sich digital über die Landing-Page an der Befragung beteiligt, während 91 den Fragebogen in gedruckter Form ausgefüllt haben.

BÜRGERBETEILIGUNG IV

ERGEBNIS DER BÜRGERBETEILIGUNG I



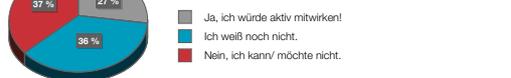
Fragen zum Nutzungskonzept



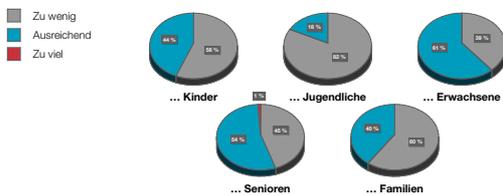
Wie oft besuchen Sie Veranstaltungen in Frauenau und in der näheren Umgebung?



Würden Sie sich aktiv an der Umsetzung der Vorhaben am Projekt Gistl beteiligen oder diese unterstützen?

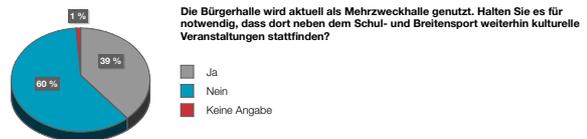


Wie ist das aktuelle Veranstaltungsangebot in Frauenau für ... ?

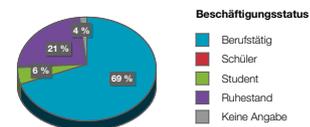
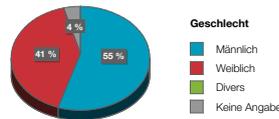


Beteiligung: 134 digitale Teilnehmer, 91 postalische Teilnehmer

Fragen zur Einbindung in die Ortsentwicklung



Abfrage personenbezogener Daten



Fragen zum Nutzungskonzept

Durch die Befragung wurde deutlich, dass der Gistl-Saal ein „robustes Veranstaltungszentrum“ sein muss, wenn man die Vielzahl der gewünschten Aktivitäten wertet. Die Verteilung, welche Veranstaltungen künftig im Gistl-Saal vorstellbar wären, ist relativ gleichmäßig. 34% der Befragten könnten sich Musikkonzerten, Kleinkunst, Kabarettabende, Theatervorstellungen im Gistl-Saal vorstellen. Hochzeiten, Abiturfeiern, Jubiläen wären für 25% denkbar. Für 21% wären Ausstellungen (Kunst, Glas, Regionales, ...) erdenklich und 20% Tagungen, Konferenzen und Seminare.

60% der Befragten besuchen 1-2 pro Monat eine Veranstaltung in Frauenau oder in der näheren Umgebung. Ca. ein Drittel weniger als einmal monatlich und 11% einmal wöchentlich oder öfter.

27% der Befragten, haben angegeben, dass Sie sich aktiv an der Umsetzung der Vorhaben am Projekt „Gistl“ beteiligen oder diese unterstützen würden. 36% sind noch unschlüssig und 37% können oder möchten sich nicht beteiligen.

Das vorhandene Veranstaltungsangebot für **Kinder** bewerten 56% als zu wenig und 44% als ausreichend. Deutlich mehr finden das Angebot für **Jugendliche** zu wenig, nur 18% der Befragten empfinden es als ausreichend. Für 61% der Befragten ist das Angebot für **Erwachsene** ausreichend, die restlichen 39% finden, es

gibt zu wenig Angebot. Mit 54% wird das Angebot für **Senioren** als ausreichend angesehen. 45% bewerten das Angebot zu wenig und 1% zu viel. Das Veranstaltungsangebot für **Familien** ist für 60% der Befragten zu wenig, 40% beurteilen es als ausreichend.

Fragen zur Einbindung in die Ortsentwicklung

Die Bürgerhalle wird aktuell als Mehrzweckhalle genutzt. Die Mehrheit mit 60% der Befragten halten es nicht für notwendig, dass dort neben dem Schul- und Breitensport weiterhin kulturelle Veranstaltungen stattfinden. 39% der Befragten finden, dass dort weiterhin kulturelle Veranstaltungen stattfinden können bzw. sollten und von 1% wurde keine Angabe zu dieser Frage gegeben.

Abfrage personenbezogener Daten

Mit 27% haben sich Personen mit einem Alter zwischen 46 - 60 Jahren an der Befragung beteiligt. Personen mit einem Alter zwischen 31-45 Jahren mit 25%. 24 % der Befragten sind 61 Jahre oder älter. Der Anteil der 19 – 30- jährigen lag bei 22%. 2% haben keine Angabe zu ihrem Alter gemacht. Kritisch wäre noch anzumerken, dass die Teilnahme der jüngeren Bewohner unter den gewünschten Zahlen lag. Eine Beteiligung von unter 18-jährigen blieb aus.

Mit einer knappen Mehrheit von 55% beteiligten sich männliche Personen an der Befragung. 41% der Befragten waren weiblich und 4% haben hierzu keine Angaben gemacht.

Die Mehrheit der Befragten, nämlich 69% sind berufstätig. Bereits im Ruhestand befanden sich 21%, und 6% der Befragten waren Studenten. Die restlichen 4% haben hierzu keine Angaben gemacht.

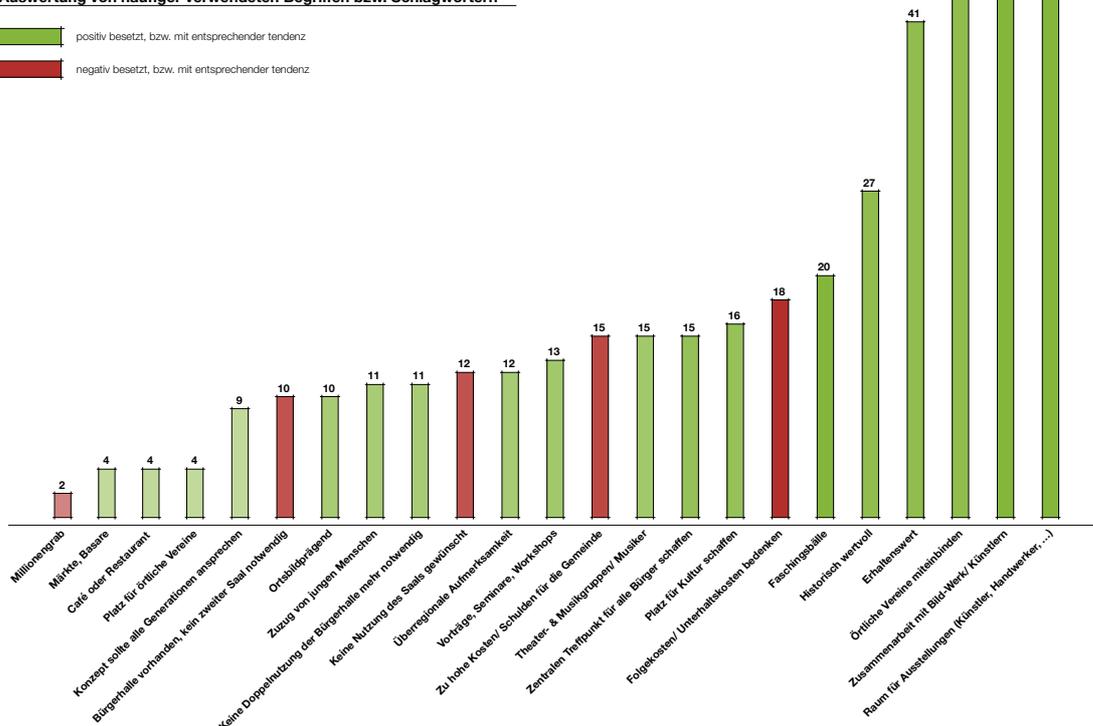
BÜRGERBETEILIGUNG V

ERGEBNIS DER BÜRGERBETEILIGUNG II



Auswertung von häufiger verwendeten Begriffen bzw. Schlagwörtern

█ positiv besetzt, bzw. mit entsprechender Tendenz
█ negativ besetzt, bzw. mit entsprechender Tendenz



Seite 5

Auswertung häufiger verwendeter Begriffe und Schlagwörter

Die überwiegend positiven Rückläufe sind grafisch dargestellt und sollten im Folgenden nur mehr zusammenfassend gewürdigt werden:

- Es fehlen Räume für künstlerische, kulturelle Veranstaltungen sowie zentrale Treffpunkte für Bürger.
- Das historische Ensemble wird in hohem Maße als erhaltenswert angesehen.
- Auch regionale Theater- und Musikgruppen sollten Aufführungsmöglichkeiten im Gistl-Saal erhalten.
- Der sanierte Gistl-Saal erzeugt überregionale Aufmerksamkeit.

Neben diesen positiven Rückmeldungen gab es durchaus auch negative Tendenzen wie:

- Zu hohe Kosten/ Schulden für die Gemeinde
- Frage nach Folgekosten
- Keine Notwendigkeit für weitere öffentliche Räume

Als Resümee kann jedoch festgehalten werden, dass mit der durchgeführten Bürgerbeteiligung ein Startangebot an partizipativen Strukturen erfolgreich durchgeführt wurde. Die sonstigen formulierten Bausteine können sicherlich in der Nach-Corona-Zeit umgesetzt werden.

4. Machbarkeitsuntersuchungen

4.1. Politische und haushaltsrechtliche Machbarkeit

Beteiligte



Die **Gemeinde Frauenau** ist Investor, Impulsgeber und Eigentümer des Gebäudes zugleich. Die Bundesrepublik Deutschland bzw. der **Freistaat Bayern**, vertreten durch die Regierung von Niederbayern, fördern das Projekt im Rahmen „Innen statt Außen“ und unterstützen zusätzlich bei städtebaulichen Maßnahmen. Der **Bezirk Niederbayern** ist zur Unterstützung und Beratung in kultureller Hinsicht beteiligt. Ggf. wäre eine Förderung über die Kulturstiftung des Bezirks Niederbayern möglich. Der **Landkreis Regen** könnte ggf. im Rahmen der Eisch-Stiftung aushelfen oder als potentieller Nutzer des Saals in Frage kommen. Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** unterstützt durch Beratung hinsichtlich des denkmalgeschützten Gebäudes. Ggf. ist hier eine Kofinanzierung über den Entschädigungsfond möglich.

Der neue Gistl-Saal soll den **Bürgern der Gemeinde** zur Nutzung für private Veranstaltungen zur Verfügung stehen, wodurch der Saal in der Umgebung an Bekanntheit gewinnt. Möglich wäre auch die Gründung einer Lenkungsgruppe, wie z.B. die „Gistl-Macher“. Auch **Vereine, Verbände, regionale und überregionale Unternehmen** können den Saal für Veranstaltungen jeglicher Arten, Feiern, Bälle, Jubiläen, etc. verwenden.

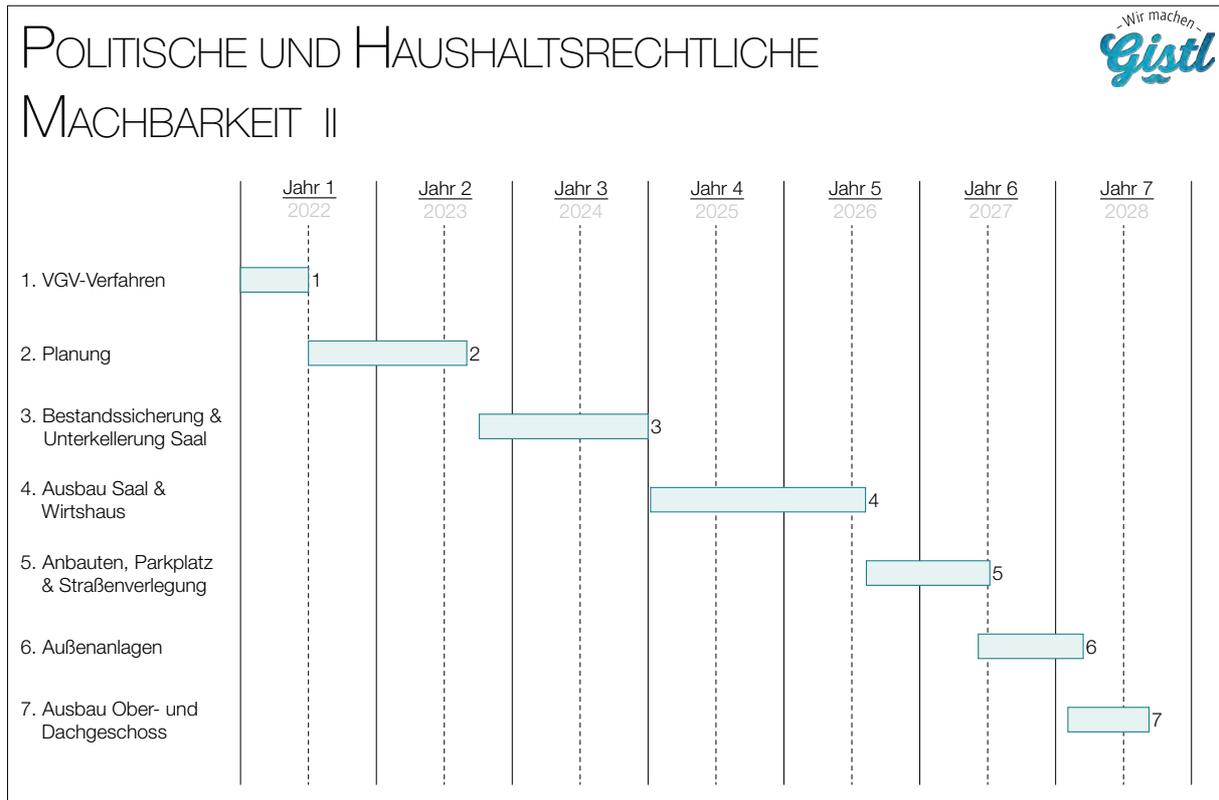
Eine Nutzung des Saals für Veranstaltungen wäre auch durch **überregionale Veranstalter** denkbar. In einem Gespräch mit dem Veranstalter Herr Till Hofmann hat er großes Interesse für den Saal ausgesprochen und denkt in dieser Hinsicht an ein Kulturkonzept für den Bayerischen Wald.

Ggf. schließen sich **Kunstschaffende** aufgrund der gemeinsamen Interessenslage zum „Kulturforum in der Au“ zusammen. Eine Mitnutzung der Immobilien, Erschließungen, Hof- und Wiesenflächen wäre möglich. Internationale bzw. überregionale Veranstaltungen können durch dieses Forum organisiert werden. Denkbar wäre auch die Mitorganisation bzw. Mitnutzung des Gistl-Wirtshauses, z.B. für die Sommerakademie des Vereins Bild-Werk e.V.

Aufgrund der Nähe zum **Nationalpark Bayerischer Wald** könnte für diesen der Gistl-Saal als potentieller Veranstaltungsort in Frage kommen. Nach einem Gespräch mit Hr. Dr. Leibl stellt sich heraus, dass der Saal für Kongresse, Fachtagungen bzw. Großveranstaltungen jeglicher Art genutzt werden kann. Es besteht durchaus Interesse, den Saal für die Zwecke des Nationalparks zu nutzen.

In Frauenau befindet sich das **Glasmuseum**. Falls größere Veranstaltungen geplant sind, die die Kapazitäten des Foyers übersteigen, bietet sich der Gistl-Saal als Ausweichort an. Bei einer Nutzung des Saals für übergeordnete, grenzüberschreitende Veranstaltungen wäre eine Förderung bzw. Unterstützung durch die **Eu-regio / ILE** denkbar.

Terminplanung



Auf Grundlage der abgeschlossenen Machbarkeitsstudie kann die Gemeinde Frauenau eine Entscheidung über die weitere Vorgehensweise treffen. Bei einer Weiterverfolgung des Projektes wird im Rahmen eines VgV-Verfahrens ein Auftrag zur weiteren Planung an ein Planungsbüro vergeben.

Die Grundlagenermittlung sowie die Vorplanung sollten bis Ende 2021 abgeschlossen sein, um in die Entwurfsphase einsteigen zu können. Ein Abschluss des Entwurfs sowie der Förderantrag sind bis Mitte 2022 vorgesehen. Anschließend daran wird in der ersten Bauphase des Saals die Sanierung des Dachtragwerks begonnen.

4.2. Baurechtliche Machbarkeit

BAURECHTLICHE MACHBARKEIT I

DENKMALSCHUTZ - GRUNDERWERB - UMWELTSCHUTZ



Denkmalschutz

Denkmalpflege - Vorgaben, Ausschlüsse

Gasthaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederungen, zweigeschossiger Anbau nach Südwesten, um 1910

Festsaal, sog. Gistl-Saal, eingeschossiger Walmdachbau mit Putzgliederungen, Dachlaterne mit Zwiebelhaube, 1925

Erweiterungsvarianten

Verschwenkung der Mossaustraße



Variante „Anbau Süden - Querbau“

- Teilung Gartengrundstück in 2 Teile („Gistl-Wiese“ / Biergarten).
- Ggf. Gestaltung auch als Foyer/Gardenbar denkbar.
- Kleines Zugangselement im Norden (mit Schriftzug) ggf. sinnvoll.
- Multifunktionsgebäude mit Ausschank bzw. Bühnenfunktion.
- Kollageschauspiel für Technik möglich.
- Einengung Durchlichter Garten.
- Funktionsüberschneidung zwischen Gästen und Personal muss gelöst werden.
- **Zielf:** Unterstützt das Konzept von 2 Bauabschnitten.

Variante „Anbau Süden - Längsbau“

- Gute Anbindungsmöglichkeit möglicher Funktionen wie Cateringküche, Stuhllager, Sanitäranlagen.
- Nimmt die Sicht auf die historische Südfassade.
- **Zielf:** Vermutlich nicht im Sinne des Denkmalschutzes.

Variante „Alternative“
siehe technische Machbarkeit I

- Unterkellerung des Saals.
- Integration Gebäude „Bald-Werk“

Ziel

Die Positionierung der Erweiterungen soll das Konzept von zwei Bauabschnitten unterstützen. Selbstverständlich können die Varianten in unterschiedlichen Formen zusammengefügt werden.



Lageplan_M1:500

Stellplatzthematik

Neuerichtung Stellplätze, ggf. am Nachbargrundstück realisierbar?



Parkmöglichkeiten_M1:5.000



möglicher Parkplatz

Schallschutz

■ mögliche Immissionsorte (diese sind im Rahmen eines schallschutztechnischen Gutachtens festzulegen)

Denkmalschutz

Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, fand bereits bei den früheren Untersuchungen durch das Büro ALS Ingenieure die Einbindung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz statt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Sanierung der Dachkonstruktion wurden damals bereits abgestimmt. Das Gründungsthema und die sich daraus ergebenden Maßnahmen, wurden erst im Rahmen der Machbarkeitsstudie aufgegriffen.

Da sich der Umfang der Maßnahmen durch die vertiefte Planung verändert hat, ist eine erneute Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz erforderlich.

Geplant ist, den historischen Eingangsbereich mit der straßenseitigen Erschließung des Saals wiederherzustellen. Um einen Foyerbereich mit Sanitäranlagen zu schaffen, ist eine Unterkellerung des Saals geplant. Alternativ wäre es auch möglich, die erforderlichen Flächen in einem An-/bzw. Neubau vorzusehen.

Im Rahmen der weiteren Planung sollte eine Befunduntersuchung durchgeführt werden. Während des späteren Planungs- und Bauprozesses ist ggf. eine denkmalpflegerische Bauleitung sinnvoll und/ oder notwendig.

Erweiterungsvarianten

Verschwenkung der Moosaustraße

Durch eine Verschwenkung der Straße kann der historische Zugangsbereich zum Gistl-Saal wiederhergestellt werden.

Anbau Süden – Querbau

Durch den Anbau eines Querbaus im Süden wird das Gartengrundstück räumlich geteilt. Es entsteht eine „Gistl-Wiese“, die für Open-Air-Veranstaltungen (des Saals) genutzt werden kann, und vom Biergarten des Wirtshauses räumlich abgetrennt ist. Ggf. wäre auch eine Gestaltung als Foyer/Garderobe denkbar, welches im Norden durch ein kleines Zugangselement zum Saal ergänzt wird. Der Anbau könnte als Multifunktionsgebäude, mit Ausschank bzw. Bühnenfunktion und Technikflächen im Kellergeschoss genutzt werden.

Durch den Querbau wird die Durchfahrt im Garten eingengt. Die Funktionsüberschneidung zwischen Gästen und Personal muss gelöst werden.

Diese Variante würde das Konzept von zwei Bauabschnitten unterstützen.

Anbau Süden – Längsbau

Durch einen Längsanbau an die südliche Seite des Gistl-Saals wäre eine gute Anbindungsmöglichkeit an alle nötigen Funktionen, wie Cateringküche, Stuhllager, Sanitäreanlagen gegeben. Jedoch wird hier die Sicht auf die historische Südfassade des Gebäudes genommen und ist nicht im Sinne des Denkmalschutzes.

Alternative – Unterkellerung

Eine mögliche Unterkellerung, die Flächen, wie Foyer, Kassen- und Barbereich, Garderobe, Sanitäreanlagen und Technik unterbringt, wird unter Punkt 4.4.5 näher erläutert. Der Verzicht auf einen Anbau ist durch diese Variante nicht ausgeschlossen. Für den Catering-Bereich wird ggf. ein zusätzlicher Anbau benötigt.

Die Positionierung der Erweiterungen soll das Konzept von zwei Bauabschnitten unterstützen. Selbstverständlich können die Varianten in unterschiedlichen Formen zusammengefügt werden.

Grunderwerb

Die Anzahl der neu zu schaffenden Stellplätze ist nach der Stellplatzverordnung zu berechnen.

Für die Neuschaffung von Stellplätzen ist das gegenüberliegende Grundstück geeignet. Hierfür wäre ein Grunderwerb der Gemeinde Frauenau notwendig. Nach Rücksprache der Gemeinde mit dem Grundstückseigentümer hat sich ergeben, dass dieser nicht abgeneigt wäre, das Grundstück zu verkaufen.

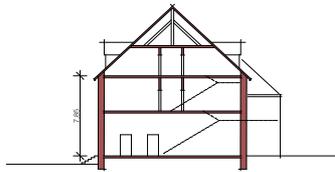
Umweltschutz

Es ist davon auszugehen, dass die Anwohner durch den Lärm, verursacht durch den späteren Betrieb des Gistl-Saals und des Wirtshauses, gestört werden. Die Immissionswerte wären im Rahmen einer entsprechenden schalltechnischen Untersuchung zu prüfen bzw. zu bewerten. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen müssen in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

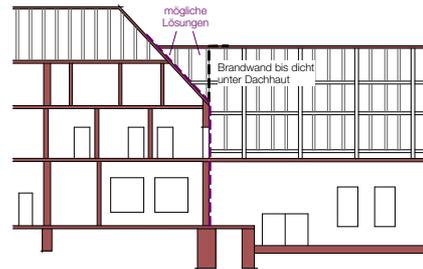
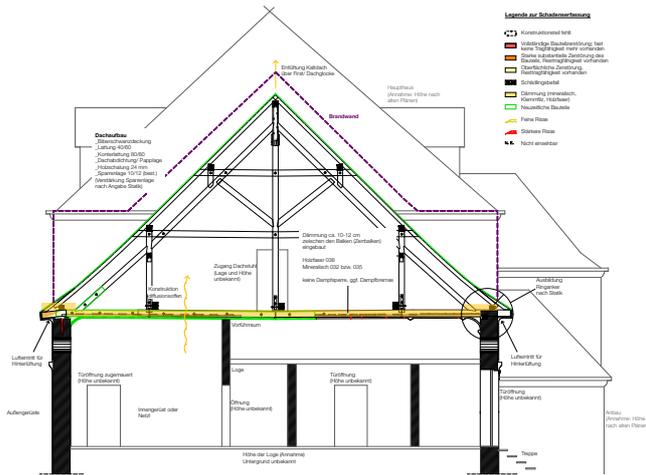
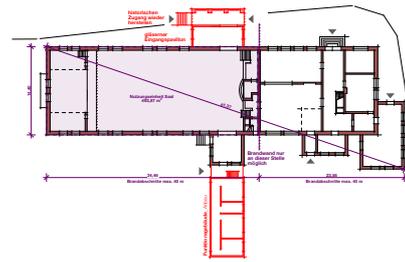
Diesbezüglich wurde eine Stellungnahme von Frau Pritzl (Umweltschutzingenieure, LRA Regen) eingeholt. *„Aufgrund der Größenordnung, der vielfältigen Nutzung und auch der möglichen Nutzung der Außenfläche ist eine schalltechnische Untersuchung unumgänglich. Ich empfehle so früh wie möglich, eine durchführen zu lassen, weil sich daraus verschiedene Forderungen ergeben können, z.B. notwendige Belüftungsanlagen, besondere Ausführungen von Türen und Fenstern, evtl. Beschränkungen in der Anzahl der Gäste oder Anzahl der Veranstaltungen, ... Da können dann natürlich auch andere Gewerke, z.B. Denkmalschutz, Brandschutz, ... betroffen sein. Neben der Innennutzung ist auch zu untersuchen, ob Veranstaltungen im Freien oder gaststättenähnliche Nutzungen im Freien möglich sind. Natürlich sind die Stellplätze zu untersuchen. Hier stellt sich ein weiteres Problem. Die Stellplätze sind im Bebauungsplan WA Moosauhütte geplant. Parkplätze für ein GE (Gewerbegebiet) im WA (allgemeines Wohngebiet). Das geht rein städtebaulich schon nicht. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist dafür wahrscheinlich notwendig. Darüber muss aber erst nachgedacht werden, wenn schalltechnisch Stellplätze dort möglich sind. Die im Plan zur Machbarkeitsstudie gekennzeichneten Emissionsorte sind richtigerweise Immissionsorte und sind im Rahmen des Gutachtens festzustellen.“*

BAURECHTLICHE MACHBARKEIT II

BRANDSCHUTZ



Gebäudeklasse
 nach Bayerischer Bauordnung (BayBO)
 Gebäudehöhe des Hauptgebäudes: > 7 m (laut alte Pläne)
 Nutzungseinheit Gistl-Saal: > 400 m²
Gebäudeklasse 5



Seite 7

Brandschutz

Durch die Höhe des Wirtshauses (< 7m) und der Nutzungseinheit des Gistl-Saals (< 400m²) ist das Gebäude nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Gebäudeklasse 5 zuzuordnen. Um eine Überschreitung von max. 40m bei Brandabschnitten zu verhindern, müsste die Wand zwischen Gistl-Saal und dem Gasthaus als Brandwand ausgebildet werden.

4.3. Technische Machbarkeit

TECHNISCHE MACHBARKEIT

Problematik Dachstuhl

- ... Mischung aus Kehlbalcken- und Pfettendach
- ... Unzureichende Planung/ stat. Bemessung durch einen übereilten Bauprozess
- ... Schäden am Gebälk aufgrund einer zu biegeweichen Dachkonstruktion
- ... Reparatur der Schadstellen (1995)
- ... Durch die Last der Binder entstehen Schäden am Auflagermauerwerk (s. Pläne ALS Ingenieure)

Zeitliche Reihenfolge

Das Problem mit dem Dachtragwerk muss als erstes behoben werden, bevor Maßnahmen im Baugrund unternommen werden können.

Der Gistl-Saal als bisher vorgesehener 1. Bauabschnitt müsste somit in folgende Bauphasen, die kurzzeitig aufeinander erfolgen können, untergliedert werden:

Bauphase 1:
Ertüchtigung der Dachkonstruktion

Bauphase 2:
Einbau eines Kellers und Gebäudegründung inkl. Wasserhaltung

Bauphase 3:
Ausbau des Saals und Neubau von Ergänzungsbauten

Problematik Baugrund

- ... schlechter Baugrund
- ... Setzungen im Saal vermutlich aufgrund ungenügender Verdichtung bei den Auffüllungsmaßnahmen
- ... Fundamente müssten auf der bedingt tragfähigen Schicht gründen
- ... Gründungsarbeiten konnten aufgrund einer Wasserschicht nicht fertiggestellt werden, stattdessen wurden die Fundamenttöpfe verbreitert

Vorschlag Unterkellerung Saal

- ... Vorschlag von ALS Ingenieure: "Stempel-Bodenplatte"
- ... Alternative: möglicher Kellereinbau (erfüllt dieselbe Funktion)
- ... Erheblicher Aufwand, jedoch könnten so fehlende Gebäudeanforderungen (z.B. Lagerräume, Technik) realisiert werden
- ... Maßnahmen zur Wasserhaltung bei Kellereinbau sind notwendig (z.B. umlaufende Spundwand)

Querschnitt Gistl-Saal (Auszug aus Bestandspläne ALS-Ingenieure)

Auszug Spartenpläne

Lageplan Gas I Strom_M1:1.000

Lageplan Wasser I Abwasser_M1:1.000

Technik Lüftungskonzept

Auszug Bodengutachten

Bodenöffnung B1 Bodenöffnung B3 Schürfe S1 Seite 18

Problematik Dachstuhl

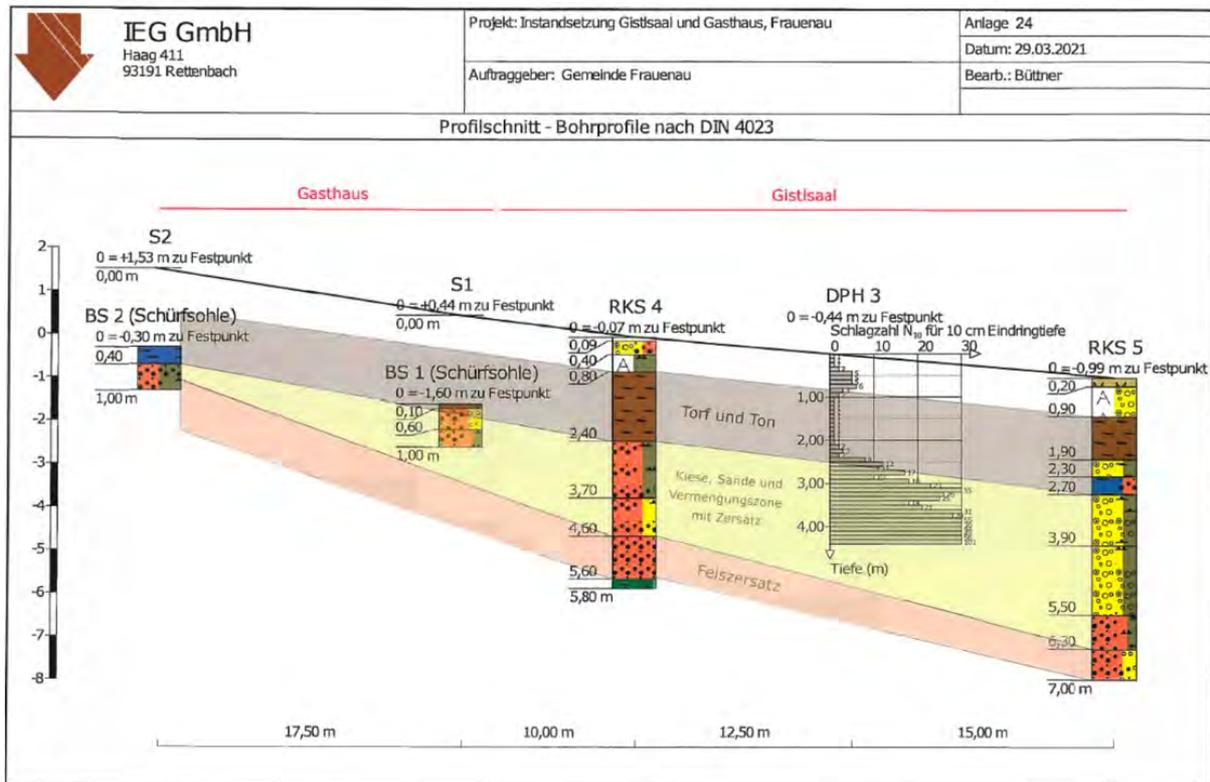
Die Dachkonstruktion im Gistl-Saal ist eine Mischung aus Kehlbalcken- und Pfettendach. Hr. Landgraf von ALS Ingenieure vermutet, dass das Gebäude aufgrund eines übereilten Bauprozesses und auf der Grundlage einer unzureichenden Planung bzw. statischen Bemessung errichtet worden ist. Die Konstruktion des Daches wurde viel zu biegeweich ausgeführt. Die Pfetten drehen sich und durch die horizontal drückende Last der Binder entstehen Schäden am Auflagermauerwerk. Bruchstellen wurden bereits provisorisch repariert, bevor jedoch Maßnahmen im Gründungsbereich erfolgen können, muss das Dachtragwerk saniert werden.

Problematik Gründung

Bodenuntersuchungen

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde das Büro ALS Ingenieure für weitergehende statische Maßnahmen beauftragt. Der Schwerpunkt lag hier auf den Gründungsalternativen des Gistl-Saals, sowie den statischen Zustand der Gründung des Gasthauses. Im Zuge dessen wurden auch weitere Bodenuntersuchungen von Hr. Büttner (Institut für Erd + Grundbau, Rettenbach) durchgeführt. Diese haben ergeben, dass sich der Boden mit dem Gefälle in Richtung des Saals bewegt. Zusätzlich wurde die Höhe des ideal tragfähigen Bodens ermittelt.

Aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse entstehen im Gistl-Saal und auch im Gasthaus Setzungen, die sehr wahrscheinlich auf einer ungenügenden Verdichtung bei Auffüllungsmaßnahmen basieren. Die bestehenden Fundamente müssten zumindest auf einer bedingt tragfähigen Schicht gründen. Seinerzeit stießen die Arbeiten aber vermutlich auf eine Wasserschicht, so dass die Gründungsarbeiten beendet wurden. Als Kompensation wurde hier versucht, durch Verbreiterung der Fundamentfüße eine bessere Pressung zu erreichen.



Gründung Gistl-Saal: Stempelplatte (Vorschlag Büro ALS)

Das Büro ALS Ingenieure hat ursprünglich den Einbau einer sog. Stempelplatte (Bodenplatte) zur Gründung des Gistl-Saals vorgeschlagen. Hier werden die bestehenden Fundamente mit einem Betonring ummantelt und eine Bodenplatte eingefügt, welche wie ein Stempel nach unten drückt. In der Gebäudemittelachse sind Brunnengründungen bis auf den tragfähigen Baugrund vorgesehen, die als Auflagerung für die neue „Stempelplatte“ dienen. Eine Kostenschätzung wurde bereits 2015 erstellt. Durch die weitergehenden Untersuchungen kam es zu einer Kostensteigerung.

Gründung Gistl-Saal: Unterkellerung des Gistl-Saals (Vorschlag Büro APA)

Im Zuge der Machbarkeitsstudie entwickelte das Büro APA die Idee, den Gistl-Saal zu unterkellern und somit neben der statischen Sicherung auch zusätzlich funktionale Flächen zu schaffen. Dieser Gedanke wurde in statischer Hinsicht von dem Büro ALS untersucht: Ursprünglich war vorgesehen, mittels einer überschnittenen Bohrpfahlwand und durch die Verwendung eines HDI-Verfahrens eine wasserdichte Wanne zu erzeugen, in der später der Kellereinbau erfolgt.

Nachdem sich diese Verfahren in den letzten Jahren verbessert haben, könnte man durch die Verwendung eines Spezial-HDI-Verfahrens auf eine überschnittene Bohrpfahlwand verzichten. Der Baugrund unterhalb der Fundamente wird durch die Injektion verdichtet. Im Inneren erfolgt ein Aushub und das Auflager für eine neue Bodenplatte aus WU-Beton wird erstellt. Nachdem Einbau der Bodenplatte kann eine neue Decke über dem Kellergeschoss eingebaut werden. Hier wäre eine Ziegeldecke denkbar, da diese ein angenehmes Raumklima erzeugt. Nach Fertigstellung kann ein Entfeuchtungsgraben mit Mauerwerk-Sanierung, Drainage, Vlies, Einzeiler etc. erstellt werden.

Gründung Gasthaus: Mikropfähle

Die Bodenverhältnisse im Bereich der Gaststätte sind verhältnismäßig gut, da die Fundamente z.T. auf gewachsenem Boden gründen. Hier wäre möglich, das Gasthaus auf Mikropfähle zu stellen und diesen Gebäudebereich konventionell nachzugründen.

Alternative: Standsicherheit des Gebäudes herstellen ohne spätere Nutzung

Um eine Standsicherheit des Gebäudes zu gewährleisten, ist es zwingend notwendig, die intakte Dachkonstruktion des Saals instand zu setzen. Bei späterer Nichtnutzung des Gebäudes wäre eine Sanierung der Gründung/ Fundamente nicht nötig.

Beheizung

Ohne Fachplaner können zur Beheizung des Gebäudes keine abschließenden Aussagen getroffen werden. Denkbare Möglichkeiten stellen jedoch Gas oder Pellets dar. Ggf. ergeben sich auch in den nächsten Jahren noch Gelegenheiten in der näheren Umgebung eine Nahwärmeversorgung vorzusehen.

4.4. Funktionale Machbarkeit

Erste Ideen / Gedanken

Am 02. Mai 1925 fand die Eröffnung des Gistl-Saals statt. Zum 100. Geburtstag am 02. Mai 2025 könnte der Gistl-Saal wieder neu eröffnet werden.

Bild-Werk Frauenau e.V.

Bezüglich des Gistl-Wirtshauses sollte auch immer das Bild-Werk im Auge behalten werden. Die Teilnehmer

sind ein überregionales bis internationales, künstlerisch bedeutsames Klientel. Sie sorgen aktuell für das Veranstaltungsprogramm in der Kleinkunsthöhle des Wirtshauses. Der „Innenhof“ wird auch bei Akademien von den Teilnehmern genutzt.

Veranstaltungen im Gistl-Saal

Sicher würden Agenturen für diverse Tätigkeiten den Saal belegen, da im Umkreis keine Räumlichkeiten in vergleichbarer Größe vorhanden ist. Mit Herrn Heinz Spielvogel kann Zwiesel einen jungen Veranstalter aufbieten, der in der Auerer Bürgerhalle schon mehrmals sein Können bewiesen hat, größere Veranstaltungen durchzuführen.

Außerdem findet im Drei-Jahres-Turnus der sog. „Superfasching“ mit Prunksitzungen in Frauenau statt, ebenso wie mehrere Tanzveranstaltungen pro Jahr.

Der Verein „Musik und Kultur Frauenau e.V.“ veranstaltet 10-15 kleinere und größere Konzerte, wofür der Gistl-Saal ebenfalls geeignet erscheint.

Vor dem Bühnenbereich befindet sich der ehem. Orchestergraben, der heute nur noch durch den Kellerzugang zugänglich ist. Zusammen mit der Gistl-Loge und einem Filmvorführraum/ - „kammerl“, stellen diese drei Einrichtungen ein historisches Alleinstellungsmerkmal für den Saal dar, wie es keine andere Veranstaltungshalle in der Umgebung aufzuweisen hat.

Personal

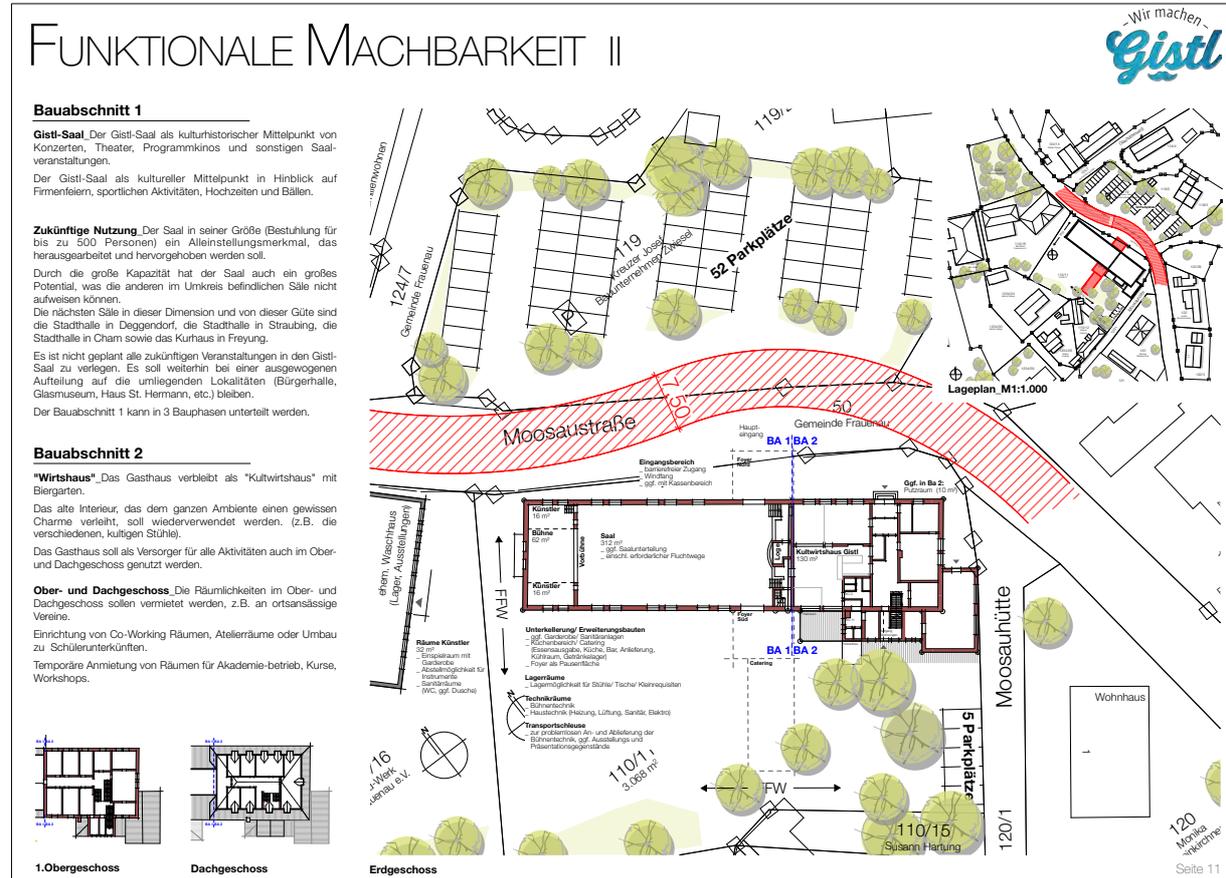
Wichtig ist, dass es zukünftig für den Saal auch einen offiziell zuständigen Ansprechpartner gibt, der z.B. die Haustechnik sowie die Übergaben vornimmt/ abnimmt und ggf. für die Bestuhlung sorgt. Diese Aufgabe könnte der Pächter des Wirtshauses oder ein Mitarbeiter des Bauhofes übernehmen.

Obergeschoss und Dachgeschoss

Es stellt sich die Frage nach der Nutzung der Obergeschosse. Bisher wurden die Räumlichkeiten als Wohnungen vermietet, dies wäre auch weiterhin denkbar. Kleinere Appartements könnten z.B. für junge Menschen als erste eigene Wohnung oder für Singles eine attraktive Möglichkeit bieten. Aufgrund der Nähe zu Wirtshaus und Saal eignen sich die Räumlichkeiten nicht für größere Familien. Eine reine Wohnnutzung der Obergeschosse ist ggf. durch die teilweise nördliche Ausrichtung und der fehlenden Möglichkeiten an Balkonen oder privaten Freiflächen nicht sinnvoll, sodass eine Mischnutzung angestrebt werden könnte. Neben der Wohnnutzung wären Flächen für Lagermöglichkeiten, z.B. für Requisiten vorsehbar. Eine weitere denkbare Verwendungsmöglichkeit wären bei Bedarf Räume für Vereine, wie z.B. ein Proberaum der Blaskapelle oder des Männerchors, ein Raum für den Heimatverein oder dauerhaft anmietbare Proberäume für die Band-Szene des Zwieseler Winkels oder verschiedener Jugendgruppen aus dem Ort. Vorstellbar sind auch Ferienwohnungen zur kurzfristigen Unterbringung von Künstlern während der Akademiezeiten

Der Bauabschnitt 1 kann in drei Bauphasen (Ertüchtigung der Dachkonstruktion, Einbau eines Kellers oder alternativ einer Stempelplatte, Ausbau des Saals und Neubau von Ergänzungsbauten) unterteilt werden.

Der Umbau/ die Sanierung des Wirtshausgebäudes mit dem Kulturtwisthaus „Gistl“ und den Obergeschossen könnte im Rahmen eines zweiten Bauabschnittes erfolgen. Die Nutzungsmöglichkeiten sind unter Punkt 4.4.4 geschildert.



Fiktives Raumprogramm & Bestuhlungsmöglichkeiten

Die zusätzlich erforderlichen Flächen für Veranstaltungen wurden in einer Tabelle aufgelistet. Anhand dieses fiktiven Raumprogrammes hat man einen Überblick, welche Flächen in An- bzw. Neubauten maximal notwendig bzw. zu schaffen sind.

Im Saal- bzw. Bühnenbereich wären zusätzlich noch Räumlichkeiten für Künstler, wie Garderobe, Einspielraum, Sanitäreinrichtungen, etc. notwendig. Der Eingangsbereich beinhaltet neben einem Foyer, einer Garderobe und einem Kassensbereich unter Umständen eine Transportschleuse zur Anlieferung der Bühnentechnik. Im Küchen- bzw. Cateringbereich sind ein Buffetbereich bzw. Essensausgabe, Küche, Bar, Anlieferung, Kühlraum und Getränkelager vorgesehen. Neben der Haustechnik benötigt man für den Saal ggf. eine zusätzliche Bühnentechnik. Zusätzlich werden Sanitäräume, Personalräume, Putzraum und Erste-Hilfe-Raum benötigt.

Verschiedene Bestuhlungsmöglichkeiten sollen aufzeigen, welche Personenanzahlen im Saal realisierbar sind. Eine Bistrobestuhlung sieht Sitzplätze an runden Tischen vor, mit einer Tanzfläche vor der Bühne. Bis zu 168 Personen haben hier Platz. Bei einer klassischen Reihenbestuhlung mit einem bzw. zwei Mittelgängen können 483 bis 514 Personen untergebracht werden. Es besteht auch die Möglichkeit, den Saal so zu bestuhlen, dass der Blick zur Loge geht, z.B. bei Lesungen oder Vorträgen und eine Bestuhlung der Bühne möglich ist. Diese bietet 540 Sitzplätze. Bei konventionellen Festen, z.B. Faschingsbällen, bieten Tischgarnituren Platz für 504 – 568 Personen. Eine Arenabestuhlung eignet sich z.B. bei Modeschauen oder anderen Vorführungen von Firmen und bietet Platz für 516 Personen. Hier hat man auch die Möglichkeit zur Bestuhlung der Bühne.

FUNKTIONALE MACHBARKEIT III

GISTL - SAAL

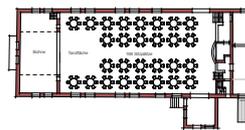


Fiktives Raumprogramm

Nr.	Bestuhlung	Bemerkung	Bestuhl.	Fläche	SA 1	SA 2	off. Fläche	SA 1	SA 2	off. Fläche	SA 1	SA 2	off. Fläche	SA 1	SA 2	off. Fläche	Bestuhl. (Bühnenbestuhlung)		
1	Bühnenbestuhlung	Einzelne, runde, runde Tische 1. ggf. Saalbestuhlung 2. ggf. Saalbestuhlung 3. ggf. Saalbestuhlung 4. ggf. Saalbestuhlung 5. ggf. Saalbestuhlung 6. ggf. Saalbestuhlung 7. ggf. Saalbestuhlung 8. ggf. Saalbestuhlung 9. ggf. Saalbestuhlung 10. ggf. Saalbestuhlung 11. ggf. Saalbestuhlung 12. ggf. Saalbestuhlung 13. ggf. Saalbestuhlung 14. ggf. Saalbestuhlung 15. ggf. Saalbestuhlung 16. ggf. Saalbestuhlung 17. ggf. Saalbestuhlung 18. ggf. Saalbestuhlung 19. ggf. Saalbestuhlung 20. ggf. Saalbestuhlung 21. ggf. Saalbestuhlung 22. ggf. Saalbestuhlung 23. ggf. Saalbestuhlung 24. ggf. Saalbestuhlung 25. ggf. Saalbestuhlung 26. ggf. Saalbestuhlung 27. ggf. Saalbestuhlung 28. ggf. Saalbestuhlung 29. ggf. Saalbestuhlung 30. ggf. Saalbestuhlung 31. ggf. Saalbestuhlung 32. ggf. Saalbestuhlung 33. ggf. Saalbestuhlung 34. ggf. Saalbestuhlung 35. ggf. Saalbestuhlung 36. ggf. Saalbestuhlung 37. ggf. Saalbestuhlung 38. ggf. Saalbestuhlung 39. ggf. Saalbestuhlung 40. ggf. Saalbestuhlung 41. ggf. Saalbestuhlung 42. ggf. Saalbestuhlung 43. ggf. Saalbestuhlung 44. ggf. Saalbestuhlung 45. ggf. Saalbestuhlung 46. ggf. Saalbestuhlung 47. ggf. Saalbestuhlung 48. ggf. Saalbestuhlung 49. ggf. Saalbestuhlung 50. ggf. Saalbestuhlung 51. ggf. Saalbestuhlung 52. ggf. Saalbestuhlung 53. ggf. Saalbestuhlung 54. ggf. Saalbestuhlung 55. ggf. Saalbestuhlung 56. ggf. Saalbestuhlung 57. ggf. Saalbestuhlung 58. ggf. Saalbestuhlung 59. ggf. Saalbestuhlung 60. ggf. Saalbestuhlung 61. ggf. Saalbestuhlung 62. ggf. Saalbestuhlung 63. ggf. Saalbestuhlung 64. ggf. Saalbestuhlung 65. ggf. Saalbestuhlung 66. ggf. Saalbestuhlung 67. ggf. Saalbestuhlung 68. ggf. Saalbestuhlung 69. ggf. Saalbestuhlung 70. ggf. Saalbestuhlung 71. ggf. Saalbestuhlung 72. ggf. Saalbestuhlung 73. ggf. Saalbestuhlung 74. ggf. Saalbestuhlung 75. ggf. Saalbestuhlung 76. ggf. Saalbestuhlung 77. ggf. Saalbestuhlung 78. ggf. Saalbestuhlung 79. ggf. Saalbestuhlung 80. ggf. Saalbestuhlung 81. ggf. Saalbestuhlung 82. ggf. Saalbestuhlung 83. ggf. Saalbestuhlung 84. ggf. Saalbestuhlung 85. ggf. Saalbestuhlung 86. ggf. Saalbestuhlung 87. ggf. Saalbestuhlung 88. ggf. Saalbestuhlung 89. ggf. Saalbestuhlung 90. ggf. Saalbestuhlung 91. ggf. Saalbestuhlung 92. ggf. Saalbestuhlung 93. ggf. Saalbestuhlung 94. ggf. Saalbestuhlung 95. ggf. Saalbestuhlung 96. ggf. Saalbestuhlung 97. ggf. Saalbestuhlung 98. ggf. Saalbestuhlung 99. ggf. Saalbestuhlung 100. ggf. Saalbestuhlung	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168
2	Reihenbestuhlung V1	Drei Sitzblöcke mit 483 Sitzplätzen Zwei zentrale Mittelgänge	483	483	483	483	483	483	483	483	483	483	483	483	483	483	483	483	
3	Reihenbestuhlung V2	Zwei Sitzblöcke mit 514 Sitzplätzen Ein zentraler Mittelgang	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514	
4	Reihenbestuhlung V3	Zwei Sitzblöcke mit 540 Sitzplätzen Ein zentraler Mittelgang	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	
5	Tischgarnituren V1	504 Sitzplätze auf 63 Tischen (ca. 8 Plätze pro Tisch)	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	504	
6	Tischgarnituren V2	568 Sitzplätze auf 71 Tischen (ca. 8 Plätze pro Tisch)	568	568	568	568	568	568	568	568	568	568	568	568	568	568	568	568	
7	Arenabestuhlung	516 Sitzplätze (Geeignet für Modeschauen)	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	

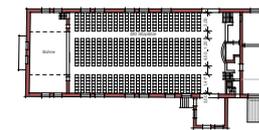
Bistrobestuhlung

168 Sitzplätze an runden Tischen | Freier Bereich für Tanzfläche



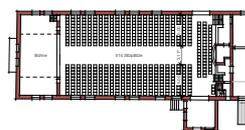
Reihenbestuhlung_V1

Drei Sitzblöcke mit 483 Sitzplätzen | Zwei zentrale Mittelgänge



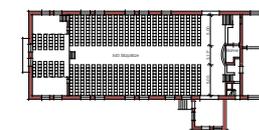
Reihenbestuhlung_V2

Zwei Sitzblöcke mit 514 Sitzplätzen | Ein zentraler Mittelgang



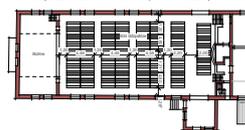
Reihenbestuhlung_V3

Zwei Sitzblöcke mit 540 Sitzplätzen | Ein zentraler Mittelgang



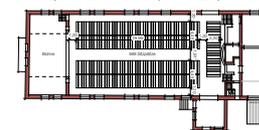
Tischgarnituren_V1

504 Sitzplätze auf 63 Tischen (ca. 8 Plätze pro Tisch)



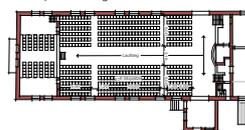
Tischgarnituren_V2

568 Sitzplätze auf 71 Tischen (ca. 8 Plätze pro Tisch)



Arenabestuhlung

516 Sitzplätze (Geeignet für Modeschauen)



Hauptgebäude mit Wirtshaus

Das Wirtshaus im Erdgeschoss soll weiterhin ggf. als Kleinkunsthöhne bestehen bleiben. Das alte Interieur, das dem ganzen Ambiente einen gewissen Charme verleiht, soll wiederverwendet werden. (z.B. die verschiedenen Stühle). Das Gasthaus soll bei Bedarf als Versorger für alle Aktivitäten im Ober- und Dachgeschoss genutzt werden können.

Die Gemeinde Frauenau hat für die Nutzungen des Ober- und Dachgeschosses folgende Möglichkeiten festgelegt:

Wohnungen

Dauerwohnungen (Fluchtwege, Brandschutz, Behindertengerecht, Eigenausbau, Lärm, ...), Pächterwohnung, Appartements für Künstler, Bildwerk, Kulturschaffende

Lagerräume

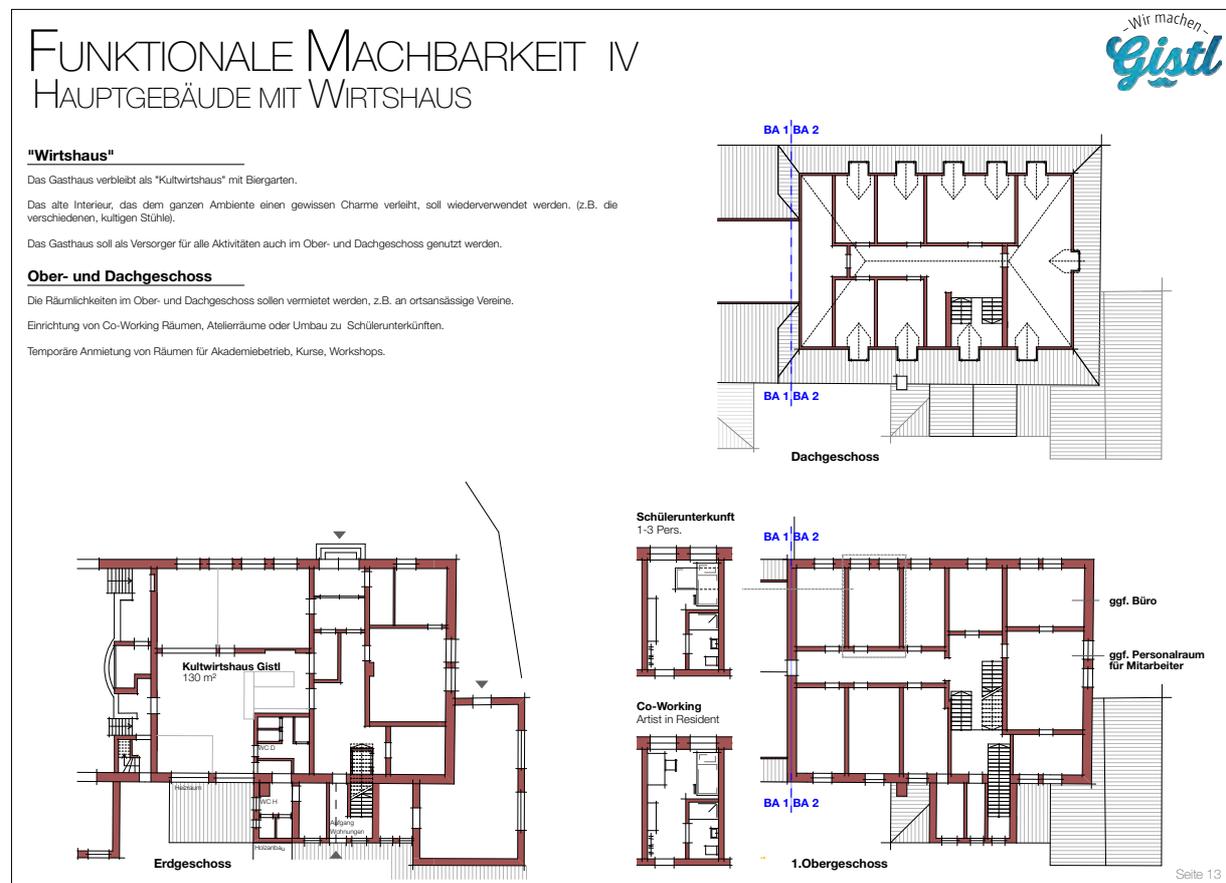
Lagerräume für Eisch-Stiftung (Versicherung, Unterhalt, Kostenbeteiligung LKR, ...), Ausstellungsräume bzw. Flächen (Versicherung, Unterhalt, Vermietung, Verpachtung, ...)

Vereinsnutzung

Gruppenräume (Vereine, Equipment, ...)

Technikräume für den Saal

Technik Saal (Lüftung, ...)/ DG, Lagerräume für Saalnutzung (Aufzug?)



Gedanken zur möglichen Unterkellerung

Eine mögliche Unterkellerung des Gistl-Saals dient in erster Linie zur statischen Sicherung des Gebäudes. Zusätzlich können dadurch Flächen, z.B. für den Foyer- und Eingangsbereich generiert werden, die im Erdgeschoss nicht untergebracht bzw. nur in neu zu errichtenden Anbauten möglich wären. Der Bereich unter dem Gasthaus wird nicht unterkellert.

Der Bühnenbereich im Gistl-Saal ist bereits unterkellert und kann in die spätere Nutzung eingebunden werden. Der ehemalige Orchestergraben wurde im Saal

mit Fassaden- und Innenraumsanierung entsprechend dem Gutachten der ALS Ingenieure, Amberg vom März 2018 vor. Hierbei sollte das Objekt einem breiten Nutzungsspektrum zugänglich werden. Mit der Ausbaustufe 3 erfolgt die Instandsetzung des kompletten Gistl-Anwesens mit Zuführung einer, auch unter betriebswirtschaftlicher Betrachtungsweise, sinnvollen dauerhaften Nutzung.

Gegebenenfalls ist ein Ausbau zunächst nur in Eigenleistung möglich. Diese Möglichkeit stellt im Vergleich zu Bauabschnitten und Bauphasen eine geringere finanzielle Belastung für die Gemeinde dar. Ggf. ist ein stufenweiser Ausbau nicht förderfähig oder es kann keine Sicherung des Fördersatzes erfolgen.

Voraussetzungen für diese Variante ist eine statische Bearbeitung, eine Ausschreibung, ggf. eine Beauftragung der Planung über Stundensätze sowie eine denkmalpflegerische Erlaubnis.

Mit dem Modell der Ausbaustufen müssen ggf. Bauteile mehrmals „angefasst“ werden. Einzig in Ausbaustufen zu planen, verursacht daher Mehrkosten, die bestenfalls vollständig vermieden werden können. Dies betrifft im Wesentlichen den Gebäudeteil des Saals.

Für einen vertretbaren Weiterbetrieb des Wirtshauses können Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen eines üblichen Bauunterhalts zunächst ausreichend sein. Die Nutzungsmöglichkeit bei dieser Variante ist gering, weshalb die Bevölkerung keinen Mehrwert davon hat.

2. Bauabschnitte

Durch die Bildung von Bauabschnitten wäre es möglich, erst den Ausbau des Gistl-Saals durchzuführen. Anschließend daran, kann eine Instandsetzung des Hauptgebäudes mit Gasthaus im Rahmen eines zweiten Bauabschnittes erfolgen. Bei einer Trennung der Maßnahme in zwei für sich stehende Einheiten müssen – vor allem bei der Schnittstelle Wirtshaus und Gistl-Saal – folgende Punkte abgestimmt und planerisch geklärt werden. Möglicherweise ist eine Brandabschnittsbildung bei der Kommunwand zwischen dem Wirtshaus und dem Gistl-Saal notwendig, sowie weitere, in die jeweiligen Gebäudeteile übergreifende Maßnahmen. Ein Teil der Gründung des Gasthauses muss bei der Schnittstelle mit ausgeführt werden.

Ergänzungsbauten, wie z.B. Catering-Anbau können in weiteren Bauabschnitten vorgesehen werden.

Ca. 600.000 – 800.000 € sind in Eigenleistung zu erbringen. Die Sicherung eines ggf. hohen Fördersatzes kann gewährleistet werden, zumindest für einen Hauptbaukörper.

Die Voraussetzungen für den Ausbau in Bauabschnitten ist ein abgeschlossenes VgV-Verfahren, die Stellung eines Förderantrags auf Basis einer abgeschlossenen Entwurfsplanung sowie eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.

Wird die Maßnahme in 2 bzw. 3 Bauabschnitten durchgeführt, werden zunächst qualitative Unterschiede erkennbar. Interimsmäßige, zeitlich befristete, gegenseitige Nutzungen von Wirtshaus bzw. Saal sind aber weiterhin möglich. Eine Möglichkeit stellt der gleichzeitige Ausbau von BA 1 und BA X dar, um den Saal von Beginn an vollständig nutzen zu können. Weitere Provisorien wären demnach nicht erforderlich.

3. Bauphasen

In Bauphase 1 ist eine zwingend notwendige Stabilisierung des Dachgebälks über dem Gistl-Saal vorgesehen. Diese Maßnahme stellt bereits eine qualifizierte Instandsetzung im Rahmen des 1. Bauabschnitts dar. Stabilisierungsmaßnahmen zur Gründung können in einer zweiten Bauphase vorgenommen werden. Durch den Einbau eines Kellervolumens, der zugleich zur Nachgründung herangezogen wird, kann bereits eine ohnehin sinnvolle Erweiterung umgesetzt werden. Alternativ wäre der Einbau einer sog. „Stempelplatte“ möglich. Die Flächen der Unterkellerung müssten hier in einem Anbau untergebracht werden. Weitere Bauphasen sind nach Erfordernis und vor allem Dringlichkeit auszuführen.

Je nach Bauphase müssen die Maßnahmen vorab in Eigenleistung erbracht werden. Dieser Weg ist ggf. nicht förderschädlich, wenn die Zielplanung durch die Maßnahmen nicht gefährdet wird.

Voraussetzend ist ein VgV-Verfahren, ggf. in Form von Unbedenklichkeitsbescheinigungen, die Sicherung der Förderung bzw. von Fördersätzen, sowie eine klare Zielplanung. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis ist erforderlich.

Legt man Bauphasen zugrunde, sind Maßnahmen, unabhängig vom Ausbaustand (Ausbaustufen), wie auch von Örtlichkeit oder Lage, nicht von Belang. Zum Teil können Bereiche bereits den endgültigen Ausbaustand erreichen, zum Teil wird lediglich dafür Sorge getragen, die Gebäudesicherheit bzw. den Betrieb aufrecht zu erhalten. Wichtig ist jedoch, dass eine abgestimmte Zielplanung vorliegt. Durch den Ausbau in Bauphasen entsteht jedoch eine lange Bauzeit, ohne das Gebäude vollständig und uneingeschränkt nutzen zu können (Dauerbaustelle).

Fazit

Das Heranziehen von Ausbaustufen würde für die Gemeinde keine ersichtlichen Vorteile mit sich bringen, da hier ggf. Mehrkosten durch z.B. mehrfache Baustelleneinrichtung entstehen, die vermieden werden können. Den Ausbau klar in Bauphasen zu trennen, gestaltet sich ebenso schwierig, da es an manchen Stellen zu Schnittstellen kommt, z.B. bei Gründungsmaßnahmen im Wirtshaus- und Saalbereich, die bestenfalls gleichzeitig ausgeführt werden sollten. Eine Mischung aus Bauabschnitten und Bauphasen stellt daher im Hinblick

auf den Ausbau des gesamten Gebäudes die geeignete Lösung dar.

FUNKTIONALE MACHBARKEIT VI GEGENÜBERSTELLUNG AUSBAUSTUFEN | BAUABSCHNITTE | BAUPHASEN



Ausbaustufen

Ausbaustufe 1

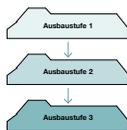
Einfache Instandhaltung des Anwesens mit Durchführung der notwendigen Reparaturen, um den weiteren Verfall des Baudenkmals zu stoppen. Einfachste Nutzungen sollen möglich sein.

Ausbaustufe 2

Qualifizierte Erhaltung und Sicherung des Anwesens mit Fassaden- und Innerraumsanierung entsprechend dem Gutachten der ALS Ingenieure, Amberg vom März 2018. Hierbei sollte das Objekt einem breiten Nutzungsspektrum zugänglich werden.

Ausbaustufe 3

Instandsetzung des kompletten Gistl-Anwesens mit Zuführung einer, auch unter betriebswirtschaftlicher Betrachtungsweise, sinnvollen dauerhaften Nutzung.



Finanzierungsbedarf/ Mittelbereitstellung

- „Ggf. zunächst nur in Eigenleistung möglich
- „Geringe finanzielle Belastung für die Gemeinde
- „Ggf. nicht förderfähig
- „Noch keine Sicherung eines Fördersatzes

Voraussetzungen

- „Statische Bearbeitung, Ausschreibung
- „Ggf. Beauftragung der Planung über Stundensätze
- „Denkmalpflegerische Erlaubnis erforderlich

Fazit

Mit dem Modell der Ausbaustufen müssen ggf. Bauteile mehrmals "angefasst" werden. Einzig in Ausbaustufen zu planen, verursacht daher Mehrkosten, die bestenfalls vollständig vermieden werden könnten. Dies betrifft im Wesentlichen den Gebäudeteil des Saals. Für einen vertretbaren Weiterbetrieb des Wirtshauses können Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen eines üblichen Bauunterhalts zunächst ausreichend sein. Die Nutzungsmöglichkeit bei dieser Variante ist gering, dadurch hat die Bevölkerung keinen Mehrwert.

Bauabschnitte

Bauabschnitt 1

Ausbau des Gistl-Saals

Bauabschnitt 2

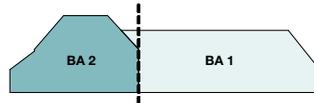
Ausbau des Hauptgebäudes mit Gasthaus

Bei einer Trennung der Maßnahme in zwei für sich stehende Bauabschnitte müssen - vor allem bei der Schnittstelle Wirtshaus und Gistl-Saal - folgende Punkte abgestimmt und planerisch geklärt sein:

- „Möglicherweise Brandabschnittsbildung bei Kommurwand Wirtshaus - Saal
- „Weitere, in die jeweiligen Gebäudeteile übergreifende, Maßnahmen
- „Teil der Gründung des Gasthauses muss bei der Schnittstelle mit ausgeführt werden

Bauabschnitt X (bzw. BA1 oder BA2 zuordnen)

Ergänzungsbauten



Finanzierungsbedarf/ Mittelbereitstellung

- „Ca. 600.000 - 800.000 € in Eigenleistung
- „Sicherung des Fördersatzes (ggf. hoch?); zumindest für einen Hauptbaukörper

Voraussetzungen

- „Abgeschlossene VgV-Verfahren
- „Stellen eines Förderantrags auf Basis einer abgeschlossenen Entwurfsplanung
- „Denkmalpflegerische Erlaubnis erforderlich

Fazit

Wird die Maßnahme in 2 bzw. 3 Bauabschnitten durchgeführt, werden zunächst die qualitativen Unterschiede erkennbar. Interimsmäßige, zeitlich befristete, gegenseitige Nutzungen von Wirtshaus bzw. Saal sind aber weiterhin möglich. Eine Möglichkeit stellt der gleichzeitige Ausbau von BA 1 und BA X dar, um den Saal von Beginn an vollständig nutzen zu können. Weitere Provisoren wären demnach nicht erforderlich.

Bauphasen

Bauphase 1

Stabilisierung des Dachgebälks über dem Gistl-Saal

Diese Maßnahme stellt bereits eine qualifizierte Instandsetzung im Rahmen des 1. Bauabschnitts dar.

Bauphase 2

Stabilisierungsmaßnahmen zur Gründung

Durch den Einbau eines Kellervolumens, der zugleich zur Nachgründung herangezogen wird, kann bereits eine ohnehin sinnvolle Erweiterung umgesetzt werden.

Weitere Bauphasen nach Erfordernis bzw. Bedarf und vor allem Dringlichkeit.



Finanzierungsbedarf/ Mittelbereitstellung

- „Je nach Phase vorab in Eigenleistung
- „Ggf. nicht förderschädlich, wenn die Zielplanung durch die Maßnahmen nicht gefährdet wird

Voraussetzungen

- „VgV-Verfahren, ggf. in Form von Unbedenklichkeitsbescheinigungen
- „Sicherung der Förderung bzw. von Fördersatz
- „Klare Zielplanung
- „Denkmalpflegerische Erlaubnis erforderlich

Fazit

Legt man Bauphasen zugrunde sind Maßnahmen, unabhängig vom Ausbaustand (Ausbaustufen), wie auch von Örtlichkeit oder Lage, nicht von Belang. Zum Teil können Bereiche bereits den endgültigen Ausbaustand erreichen, zum Teil wird lediglich dafür Sorge getragen, die Gebäudesicherheit bzw. den Betrieb aufrecht zu erhalten. Wichtig ist jedoch, dass eine abgestimmte Zielplanung vorliegt. Durch den Ausbau in Bauphasen entsteht jedoch eine lange Bauzeit, ohne das Gebäude vollständig und uneingeschränkt nutzen zu können (Dauerbaustelle).

5. Wirtschaftliche Machbarkeit

Die Umsetzung des Projektes ist abhängig von der wirtschaftlichen Machbarkeit, daher wurde diese Thematik nachfolgend als separater Abschnitt dargestellt.

5.1. Fiktives Veranstaltungsprogramm Frauenau

Potentielle Nutzer

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden von dem Büro APA Gespräche und Interviews mit potentiellen Nutzern geführt.

Herr Dr. Leibl, Leiter des Nationalparks Bayerischer Wald, hat im Zuge eines Gesprächs mit dem Büro APA zugesichert, dass durchaus Interesse besteht, den Saal für die Zwecke des Nationalparks zu nutzen. Veranstaltungen, wie z.B. Kongresse, Fachtagungen bzw. Großveranstaltungen jeglicher Art könnten im Gistl-Saal stattfinden. Nähere Angaben über die Anzahl von Veranstaltungen können z.Z. nicht gemacht werden, man freue sich aber über das „neue“ Angebot.

Die Machbarkeitsstudie wurde durch Herrn Roland Pongratz, dem Kulturbeauftragten des Landkreises Regen, extern betreut. Eine Doppelbelegung sollte

nicht ausgeschlossen sein, eine Trennung des Wirtshauses und des Saals wäre von Vorteil. Möglicherweise könnte man das Gasthaus und den Kultursalon „Isidor“ in das Konzept miteinbinden. Veranstaltungen wären durch regional tätige Agenturen und örtlicher Vereine denkbar. Außerdem sollte ein offizieller „Kümmerner“ miteingebunden werden, der auch Erfahrungen mit der Haustechnik hat und Übergaben an Veranstalter übernehmen kann. Ein Backstagebereich sollte ggf. mit einer Toilettenanlage für die Künstler vorgesehen sein. Bezüglich des Themas Kunst am Bau sollte die örtliche Glasszene bedacht und ggf. eingebunden werden. Eine festinstallierte Beschallungs- und Lichttechnik sollte im Saal vorgesehen werden.

Der Veranstalter Herr Till Hofmann spricht großes Interesse für den Saal aus. Er denkt hier an ein Kulturkonzept für den Bayerischen Wald. Eine Idee wäre die Gründung einer Theatergruppe mit einer dauerhaften Aufführung bekannter Stücke.

Solange das Konzept vielseitig und „kultig“ ist, legen potenzielle Besucher auch weitere Fahrten zurück und man erreicht eine größere Reichweite, so Herr Alex Poth, ein weiterer Veranstalter.

In der angrenzenden Gaststätte ist das Einkehren vor bzw. nach und während der Veranstaltungen möglich. Durch die Kleinkunstabühne im Gasthaus wären zwei parallel laufende Veranstaltungen möglich. Ein Referenzobjekt hierfür ist der Schlachthof in München. Ein Ansprechpartner/ Hausmeister ist dafür notwendig.

Diverse Veranstaltungsformate im Rahmen der EUREGIO im Gistl-Saal sind laut Herrn Sammer, Geschäftsführer der EUREGIO und Frau Biskup, stellvertretende Geschäftsführerin der EUREGIO denkbar.

Neben Ausstellungen, Jugendbildung, Seminaren und Veranstaltungen des Vereins Bild-Werk Frauenau e.V. wäre eine Einbindung des Nachbarlandes Österreich denkbar. Ein professionelles Veranstaltungsmanagement ist wichtig. Es ist geplant hierfür Übernachtung, Konferenzen und Tagung anzubieten. Der Verein Bild-Werk Frauenau e.V. (Verein für Bildungs- und Kulturarbeit) könnte z.B. durch (Kunst-) Veranstaltungen, Ausstellungen, Workshops, Seminare und Vorträge einen guten Beitrag leisten.

Wichtig für den Erfolg des Gistl-Saals ist ein professionelles Veranstaltungsmanagement „aus einer Hand“. Der Pächter/ Betreiber des Wirtshauses ist zugleich auch Ansprechpartner bei Veranstaltungen und kümmert sich um ein ganzjähriges Programm. Kleinveranstaltungen, die durch Vereine ausgeführt werden, sind unerheblich.

Fiktives Veranstaltungsprogramm

Nicht alle Veranstaltungen, die bisher in der Gemeinde Frauenau stattgefunden haben, können bzw. sollen in den Gistl-Saal bzw. in das Wirtshaus verlegt werden. Anbieten würde sich dieser aber für das Folgende:

- **Kulturelle Veranstaltungen**
Musikkonzerte, Theateraufführungen, Tanzveranstaltungen, EUREGIO, Fernsehveranstaltungen
- **Vereine**
Feste, Faschingsbälle, Jubiläen, Adventsmärkte
- **Kunst**
Kunst-Kino, Ausstellungen, Akademie
- **Externe Betriebe**
Betriebsfeiern, Modeschauen, Jubiläen, Auto-Ausstellungen
- **Wirtshaus**
Kleinkunsthöhne, Wirtshausabende, Vereinsfeste
- **Private Veranstaltungen**
Hochzeiten, Geburtstagsfeiern

WIRTSCHAFTLICHE MACHBARKEIT I FIKTIVES VERANSTALTUNGSPROGRAMM FRAUENAU

Potentielle Nutzer

Herr Dr. Leibl (Nationalpark Bayerischer Wald)
Nutzung des Saals für Kongresse, Fachtagungen bzw. Großveranstaltungen jeglicher Art
Es besteht durchaus Interesse, den Saal für die Zwecke des Nationalparks zu nutzen
Nähere Angaben über die Anzahl von Veranstaltungen können z.Z. nicht gemacht werden
Man freut sich aber über das "neue" Angebot.

Herr Roland Pongratz (Kulturbeauftragter Lkr. Regen)
Trennung Wirtshaus & Saal: Doppelbelegung nicht ausgeschlossen, Gasthaus und Kultursalon "Isidor" ggf. verbinden
Veranstaltungen durch regional tätige Agenturen und örtliche Vereine (Fasching, Konzerte, ...) denkbar
Offizieller "Kümmerner" notwendig, der sich mit Haustechnik auskennt, Übergaben vornimmt, etc.
Backstagebereich (+Toilettenanlagen) für Künstler vorsehen
Kunst am Bau: Glasszene bedenken
Festinstallierte Beschallungs- und Lichttechnik im Saal vorsehen

Herr Till Hofmann (Veranstalter)
Großes Interesse für den Saal, man denkt an ein Kulturkonzept für den Bayerischen Wald
Idee: Gründung einer Theatergruppe, mit dauerhaften Aufführungen bekannter Stücke

Herr Alex Poth (Veranstalter)
Solange das Konzept vielseitig und "kultig" ist, legen potentielle Besucher auch weitere Fahrten zurück (größere Reichweite)
Angrenzende Gaststätte: Einkehren vor bzw. nach Veranstaltungen möglich, Bewirtschaftung während Veranstaltungen
Durch die Kleinkunsthöhne im Gasthaus wären zwei parallel laufende Veranstaltungen möglich (Referenz: Schlachthof München)
Ein Ansprechpartner/ Hausmeister ist bei Veranstaltungen notwendig

Herr Sammer/ Frau Biskup (EUREGIO)
Diverse Veranstaltungsförmate im Gistl-Saal sind denkbar: Bild-Werk, Seminare, Jugendbildung, Ausstellungen
Ein professionelles Veranstaltungsmanagement ist wichtig
Einbindung von Österreich ist auch möglich. Es ist geplant hierfür Übernachtung, Konferenz und Tagung anzubieten

Bild-Werk e.V. (Verein für Bildungs- und Kulturarbeit)
Einbindung des Vereins durch z.B. (Kunst-)Veranstaltungen, Ausstellungen, Workshops, Seminare, Vorträge, ...

Fazit
Wichtig für den Erfolg des Gistl-Saals ist ein professionelles Veranstaltungsmanagement "aus einer Hand". Der Pächter/ Betreiber des Wirtshauses ist zugleich auch Ansprechpartner bei Veranstaltungen und kümmert sich um ein ganzjähriges Veranstaltungsprogramm. Kleinveranstaltungen, die durch Vereine ausgeführt werden, fallen nicht ins Gewicht.

Fiktives Veranstaltungsprogramm

Kultur

- _ Musikkonzerte
- _ Theateraufführungen
- _ Tanzveranstaltungen
- _ Euregio
- _ Fernsehveranstaltungen

Vereine

- _ Feste
- _ Faschingsbälle
- _ Jubiläen
- _ Adventsmärkte

Externe Betriebe

- _ Betriebsfeiern
- _ Modeschauen
- _ Jubiläen
- _ Auto-Ausstellungen

Private Veranstaltungen

- _ Hochzeiten
- _ Geburtstage

Wirtshaus

- _ Kleinkunsthöhne
- _ Wirtshausabende
- _ Vereinsfeste

5.2. Besucherzahlen – Standort, Einzugsbereiche, Potenziale

Die im Rahmen der Machbarkeitsstudie erforderlichen Analysen für den Standort „Gistl“ in Frauenau

beschränken sich in diesem Abschnitt auf die möglichen Potenziale an Besuchern. Die sonstigen stadt- und regionalplanerischen Belange werden in anderen Abschnitten der Arbeit behandelt oder sind bereits in den bisherigen Ausarbeitungen zu Frauenau beinhaltet.

Als Basisanalysen sind hierbei im Wesentlichen Marktanalysen, Nutzungskonzepte und Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu erstellen. Sie sind Entscheidungselemente, auf deren Grundlage eine Fortsetzung über das Projekt getroffen werden sollte. Auf die wesentlichen Aussagen, wie

- geografische Lage,
- Einzugsbereiche und Distanz zu Kommunen der Region,
- Zentralörtlichkeit,
- Anbindungen,
- Wirtschaftsdaten,
- soziodemografische Struktur

wird auf das ISEK der Gemeinde Frauenau hingewiesen. Dies gilt auch für die städtebaulichen Ziele der Kommune.

Es wird im Folgenden der Versuch unternommen, stichpunktartig einige Aspekte des Kulturmarketings zu beleuchten, die für die Entwicklung und den Betrieb des sanierten Gistl-Saals von Bedeutung sind.

Die Bestimmung kultureller Bedürfnisse gilt als schwierig, und dies kann nur durch eine Vielzahl von Angeboten befriedigt werden. Grundsätzlich stehen Kultureinrichtungen vor dem Problem, sich gegen andere Formen aus der Freizeitkultur zu behaupten.

Wie bereits an anderer Stelle ausgesagt, ist hier die Qualität des angebotenen Produkts von größter Wichtigkeit. Erste Schritte hierbei wären:

- Besucheranalyse (Einheimische, Touristen, sonstige Besucher),
- Definition von Zielgruppen,
- Definition von Raumgrößen, benötigte Flächen pro Gast,
- thematische Ausrichtung.

Daneben muss späteren Betreibern klar sein, dass der Wirkungsradius des Angebots überwiegend auf ein geografisches Gebiet (Region) beschränkt ist, und daher die kulturelle Bedürfnisbefriedigung in der Region zu leisten ist.

Ein weiterer Aspekt bei der Zielentwicklung des Angebots sind die später folgenden Konkurrenzanalysen. Es gilt dabei herauszufinden, wer als potenzieller Konkurrent in Frage kommt und mit welchen Strategien und Zielen gearbeitet wird. Aus dieser Kenntnis sollte ein Angebotsprofil erarbeitet werden, das zu einem Konkurrenzvorteil führt.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie befasst sich im Wesentlichen mit baulichen und wirtschaftlichen Fragestellungen. Es würde an dieser Stelle zu weit führen, vertiefende Betrachtungen über den Betrieb des Gistl-Saals zu führen. Die Exkurse in diesem Bereich dienen lediglich dazu, die regionalen Potenziale zu beschreiben, etwaige konkurrierende Einrichtungen aufzuzeigen und somit Besucherpotenziale für den Gistl-Saal zu ermitteln.

Empirisch belegbare Zahlen über vergleichbare Kultureinrichtungen sind nicht vorhanden. Eine vertiefende Recherche bei Statistischem Landesamt, Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst, vergleichbaren Einrichtungen oder in der einschlägigen Literatur führte zu keinem Ergebnis. Es wird mittels Näherungsrechnungen aus sonstigen Freizeiteinrichtungen und durch eine Vielzahl von persönlichen Gesprächen mit Veranstaltern der Versuch unternommen, die Besucherzahlen zu prognostizieren.

Wie aus den Einzugsbereichen zu sehen ist, wird der Schwerpunkt der Besucher aus den beiden Landkreisen Regen und Freyung-Grafenau erwartet.

Die Zielgruppe wird anhand von vier Kategorien betrachtet und zwar vom Kernort Frauenau und danach im Radius von 10, 20 und 30 km.

Die Einschätzung fast aller interviewten Fachleute ergab jedoch, dass bei einer attraktiven Programmgestaltung auch außerhalb dieser Radien größere Besucherzahlen generiert werden können.

Eine wichtige Zielgruppe stellen in der touristisch geprägten Region des Bayerischen Waldes die Feriengäste dar. Auch hierzu wurden Besucherzahlen prognostiziert. Als Grundlage für die Prognose wurden die Einschätzungen von Veranstaltern, kommunalen Vertretern und sonstigen Personen abgefragt sowie statistische Vergleiche angeführt.

Angefragt wurden:

Veranstalter:

Roland Pongratz; Management Volksmusikakademie Freyung und Kulturmanager Landkreis Regen
Thomas E. Bauer; Sänger und Konzertveranstalter
Till Hofmann; Kulturveranstalter
Alex Poth; Musiker und Veranstalter
Karin Friedl; Veranstaltungsbüro Stadt Grafenau
Rosemarie Weber; Vorsitzende Europäische Wochen
Alexandra von Poschinger; Kultur- und Eventmanagement
Kommune Frauenau; Auswertung Veranstaltungskalender
Johannes Haslinger, Kulturveranstalter
Tobias Girtl, Christian Schwarz, Michael Pelikan, Jo Wagner;
regionale Veranstalter

Sonstige:

Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst
 Statistisches Landesamt Bayern
 Bezirk von Niederbayern
 APA Grafenau; Bürgerbeteiligung mittels Fragebogenaktion /
 Internet

Ohne im Einzelnen auf die geplanten Veranstaltungen einzugehen, waren sämtliche Befragten davon überzeugt, dass der „einmalige“ Gistl-Saal aufgrund seiner Historie als außergewöhnlicher Veranstaltungsort im Bayerischen Wald durchaus das Potenzial hat, bei einem ansprechenden Programm für ausgewählte Zielgruppen 400–500 Personen pro Veranstaltung zu generieren.

Zitate:

„Das Niveau der Künstler ist ausschlaggebend für die Fahrzeit, die in Kauf genommen wird“ oder „Qualität alleine ist wichtig – Fahrzeit marginal“ oder „Ausschlaggebend sind sehr oft die Location und die Qualität der Aufführung“.

Zahlreiche Veranstalter der Region bestätigen diese Aussagen. Es besteht nach wie vor im ländlich geprägten Raum des Bayerischen Waldes ein hoher Bedarf an kultureller Unterhaltung und Inspiration.

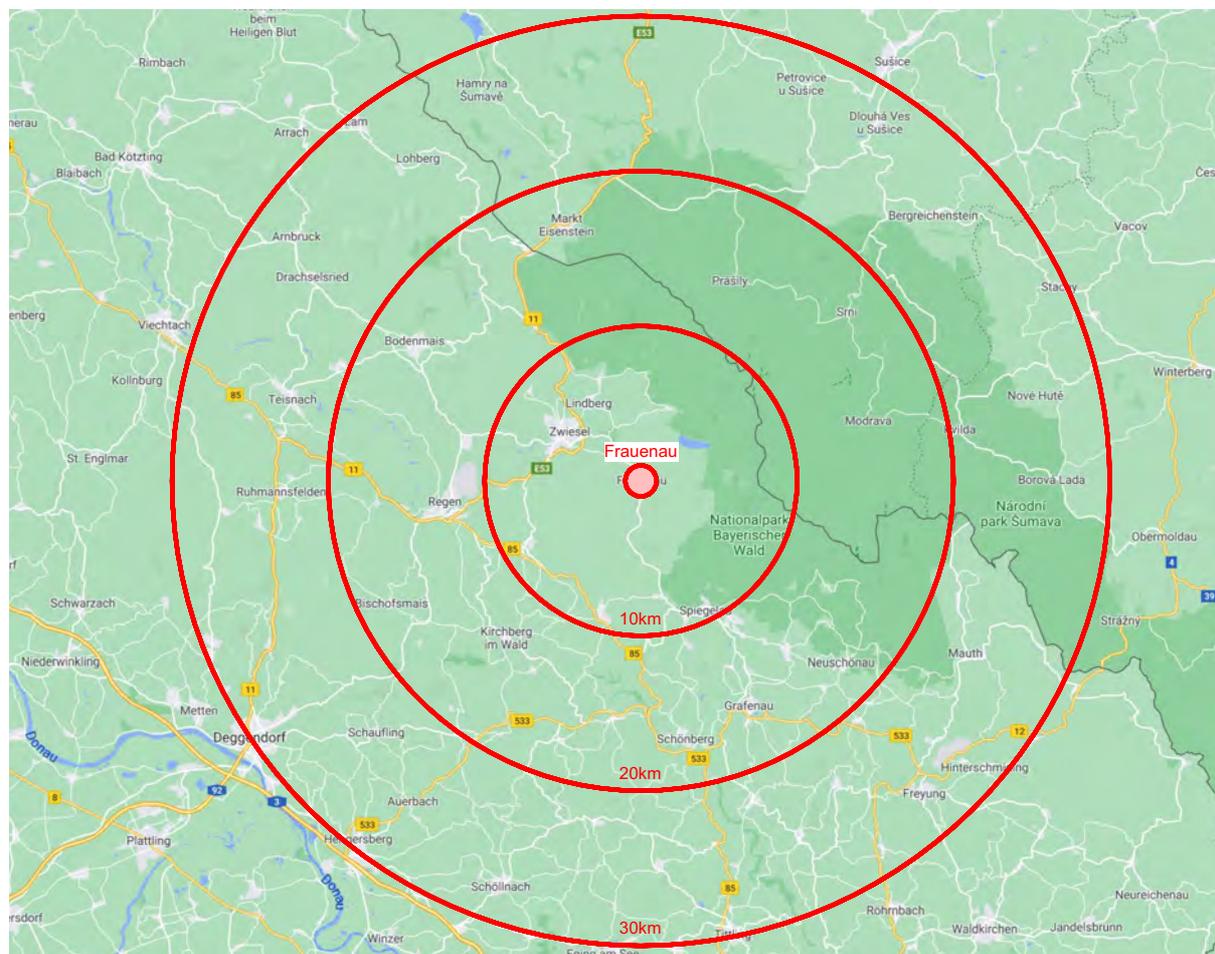


Abbildung 2 Besucherzahlen nach Einzugsbereichen

Besucherzahlen / einheimische Bevölkerung (Anlage)

1.	Gemeinde Frauenau ca. 2.700 EW * 0,5 / Jahr	1.350 Personen
2.	15-Minuten-Bereich (10 km) ca. 17.000 EW * 0,1 / Jahr	1.700 Personen
3.	30-Minuten-Bereich (20 km) ca. 46.000 € * 0,02 / Jahr	920 Personen
4.	Außerhalb 30-Minuten-Bereich (Angrenzung) ca. 150.000 EW	pauschal 1.200 Personen
	Gesamt	5.170 Personen

Besucherzahlen / Feriengäste (Anlage)

1.	Gemeinde Frauenau ca. 22.500 Ankünfte * 0,1 / Jahr	2.250 Personen
2.	Region Bayerischer Wald (Landkreise Regen, Freyung-Grafenau) ca. 465.000 Ankünfte * 0,01 / Jahr	4.650 Personen
3.	Überregionale Besucher außerhalb der Region	pauschal 1.000 Personen
	Gesamt	7.900 Personen

Besucherzahlen / 1 Großveranstaltung pro Jahr (Anlage)

Rockkonzert 2 Tage à 600 Besucher	1.200 Personen
--------------------------------------	-----------------------

Nach Besucherradien

Zusammenstellung (einheimische Besucher, Feriengäste, Großveranstaltungen kommerziell)

1.	Besucherzahlen / einheimische Bevölkerung	5.170 Personen
2.	Besucherzahlen / Feriengäste	7.900 Personen
3.	Besucherzahlen / Großveranstaltung	1.200 Personen
	Gesamt	14.270 Personen : 400 = 35 Veranstaltungen mit 400 Personen

Nach Regionalfaktor

Landkreis Regen	77.410 Personen
Landkreis Freyung-Grafenau	78.291 Personen

Gesamt	155.701 Personen * 0,1 ⁶ 15.570 Personen : 400 = 39 Veranstaltungen mit 400 Personen
Mittelwert	Abschlag ca. 10 % 35 Großveranstaltungen mit 400 Personen

Die Hochrechnung aufgrund der Gespräche mit Veranstaltern, Behörden, Verbänden und Unternehmern ergab 35 Veranstaltungen mit überregionaler Bedeutung.

Überregionale Veranstaltungen

Gespräche mit Veranstaltern, Behörden, Verbänden, Unternehmern
Veranstaltungen – Gistl-Saal (volle Saalmiete)

Thomas E. Bauer	2
Till Hofmann	3
Nationalpark (Dr. Leibl)	1
Euregio (Herr Sammer, Frau Biskup)	2
Verbände / Unternehmer	2
Kulturveranstaltung (überregional)	
-- Musik	2
-- Kabarett	2
-- Klassik	2
-- Theater	2
Hochzeiten	4
Europäische Wochen (Frau Weber)	1
Märkte	
-- Flohmarkt	2
-- Glasmarkt	2
Rockbands (Johannes Haslinger)	2
Großveranstaltungen von Pächter	
-- Starkbierfest	2
-- Volksmusikfest	2
-- Volkstheater	2
Gesamt:	35 Veranstaltungen

Regionale Veranstaltungen

Veranstaltungsvorschau 2020 (Stand: 23.01.2020) – Anlage
(Bälle, Konzerte, Vereine)

28	Veranstaltungen (bisher Bürgerhalle, Haus St. Hermann, Glasmuseum)
13	Konzerte (bisher Gistl-Wirtshaus)
41	Regionalveranstaltungen
	davon im Gistl-Saal: 250 Besucher * 30 = 7.500 Besucher jährlich im „Gistl“ (kleinere Veranstaltungen in vorhandenen Räumlichkeiten)

Zusammenstellung

Großveranstaltungen kommerziell 35 VA * 400 Besucher	14.000 Besucher
---	-----------------

⁶ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Kultur- und Kreativwirtschaft: <https://www.kultur-kreativ-wirtschaft.de/>

Örtliche Vereine
30 VA * 250 Besucher

7.500 Besucher

Gesamt

21.500 Besucher jährlich

5.3. Konkurrenzanalysen

Im Bereich der Produktion oder im Handel sind Branchen dadurch charakterisiert, dass Produkte hergestellt werden, die einander ersetzen können.⁷ Dies gilt für kulturelle Angebote eher nicht. Das Angebot an kulturellem ist in hohem Maße differenziert und findet durchaus auch Interesse über die Region hinaus. Dazu kommt, dass kulturelle Angebote überwiegend in der Freizeit angeboten werden und dadurch auch eine Konkurrenz mit anderen Freizeitangeboten entsteht.

Konkurrierende Anbieter für den Gistl-Saal sind überwiegend in den Radien von 10 bis 20 km Luftlinie von Bedeutung. Weiter entfernte Orte werden bei einheimischen Besuchern nur in geringem Maße berücksichtigt. Dies gilt nicht für touristische Besucher, die in der Regel bereit sind, längere Anfahrtszeiten in Kauf zu nehmen.

Als wesentliche Konkurrenten sind für den Gistl-Saal die Stadthalle Deggendorf (20 km) sowie kleinere Säle in Bodenmais, Viechtach und Bayerisch Eisenstein (10 km) zu betrachten. Ziel der Angebote in Frauenau muss es daher sein, ein Angebot zu entwickeln, das sich in Qualität und Zielgruppenbedürfnissen von der Konkurrenz ansetzen kann. Weiter ist zu erwähnen, dass die Städte Zwiesel und Regen zusammen als Mittelzentrum gelten, jedoch keiner dieser beiden Orte einen vorhandenen Veranstaltungssaal hat.

Die Standorte **Straubing**, **Passau** oder **Regensburg** sind aufgrund ihrer Entfernung und eines nicht vergleichbaren Angebotes nicht in der später folgenden Konkurrenzanalyse behandelt.

Bei der vorliegenden Untersuchung würden weitergehende Marktanalysen zu künstlerischen und wirtschaftlichen Betrachtungen zu weit führen. Es geht an dieser Stelle im Wesentlichen darum, welche Potenziale an Besuchern in der Region vorhanden sind.

⁷ Hannemann, Munkwitz: Grundlagen der Umfeld- und Wettbewerbsanalyse im Kulturmarketing. Studienbrief 2-080-0211. S. 23-32.

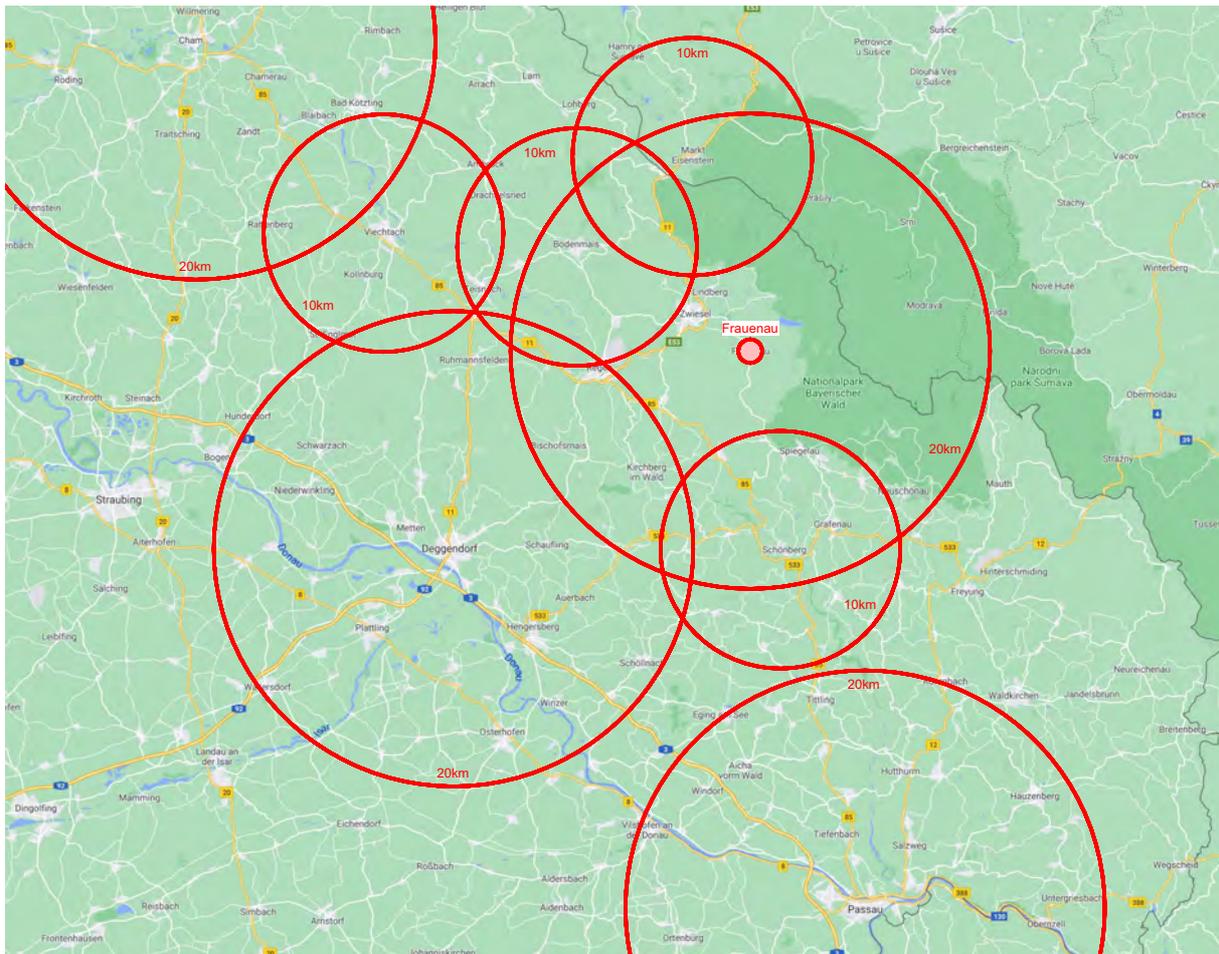


Abbildung 3 Konkurrenzanalyse

5.4. Wirtschaftlichkeitsberechnung – Veranstaltungen und Betriebskosten

1. Berechnungsgrundlagen

Die Berechnung der Betriebskosten ist bei einer Veranstaltungshalle von einer Vielzahl von Indikatoren wie:

- Raumgrößen
- Raumhöhen
- betriebstechnischen Einbauten
- Bauwerkskonstruktionen
- Anzahl der Veranstaltungen

und einer Reihe weiterer Faktoren abhängig, die zum derzeitigen Stand des Projekts noch nicht abschließend zu klären sind.

Als Grundlage für die nachfolgenden Berechnungen wurden folgende Eckwerte in modifizierter Form verwendet:

- Vergleichsrechnung mit regionalen Anbietern
- Vergleichsrechnung mit überregionalen Anbietern
- Vergleichsberechnungen Ing.-Büro HLS – ELT
- Betriebskostenspiegel Deutschland 2019 / 2020
- Internetrecherchen.

Zudem wurde bei den möglichen Erlösen eine größere Zahl von regionalen und überregionalen Veranstaltungshallen auf ihre Mietstruktur und die anfallenden Nebenkosten untersucht. Die von den Planern

vorgeschlagenen Mieten und Nebenkostenpauschalen liegen bei etwaigen Ermäßigungen oder Befreiungen im Ermessen der Gemeinde Frauenau.

Grundlage für die Prognose der Anzahl von Veranstaltungen waren Gespräche mit Künstlern, Veranstaltern, Verbänden und Organisatoren, die Bedarf am „Gistl“ anmeldeten. Dabei wurde vielfach das einzigartige Ambiente des Saales von den potenziellen Nutzern betont. Zudem wurden die örtlichen Vereine, Künstler und Organisationen in die weiteren Nutzungsmöglichkeiten eingebunden und über mögliche Veranstaltungen befragt.

2. Flächen – Saal und Hauptgebäude

Saal + Bühne	461 m ²
Neubauten (Süden Garten, Funktionsgebäude)	
Catering / sanitäre Anlagen / Depot, 2 Stockwerke	250 m ²
Eingangsgebäude	100 m ²
gesamt:	811 m²
gerundet:	810 m²

3. Berechnung Betriebskosten (Saal + Neubauten – ohne Keller)

Betriebskostenarten:

Grundsteuer, Wasser inkl. Abwasser, Heizung inkl. Warmwasser, Strom, Aufzug, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Schornsteinreinigung, Versicherung, Hauswart, Antenne/Kabel, Sonstiges

Kosten nach Betriebskostenspiegel Regionalfaktor

Bayern:	2,90 € / m ²
Zuschlag Strom:	0,50 € / m ²
gesamt:	3,40 € / m ²

$810 \text{ m}^2 \times 3,40 \text{ € / m}^2 = 2.754,00 \text{ € / Monat} \times 12 \text{ Monate} = \mathbf{33.048,00 \text{ € / Jahr (Betriebskosten)}$

Gerundet: 33.000,00 € / Jahr (Betriebskosten)

Alternative Berechnung mit Keller

Nutzflächen	
Saal + Bühne	411 m ²
Anbau Nord	71 m ²
Anbau Süd	128 m ²
Keller (mit Orchestergraben)	302 m ²
Gesamt:	912 m ²

$912 \text{ m}^2 \times 3,40 \text{ € / m}^2 = 3.100,00 \text{ € / Monat} \times 12 \text{ Monate} = \mathbf{37.209,00 \text{ € / Jahr (Betriebskosten)}$

Gerundet: 37.000,00 € / Jahr (Betriebskosten)

Zuschlag Strom + Heizung für den Saal (bei 82 Veranstaltungen pro Jahr)

Inwieweit Zuschläge für Strom / Heizung / Reinigung bei den einzelnen Veranstaltungen zusätzlich erhoben werden, liegt im Ermessen der Gemeinde Frauenau. Die Pauschalen belaufen sich bei vergleichbaren Hallen auf ca. 80,00 € - 100,00 € /Tag. Zur Berechnung wurde der Mittelwert von 90,00 € /Tag verwendet.

65 Veranstaltungen x 90,00 € / Tag = 5.850,00 €

Diese Kosten werden durch Umlegung auf die Veranstalter ausgeglichen (entspricht den regionalen Kosten für vergleichbare Säle).

5.5. Veranstaltungen und Erträge

Pro Jahr finden im Gistl-Saal 35 gewerbsmäßige sowie 30 regionale Veranstaltungen von Vereinen und Verbänden in Frauenau statt. Zuzüglich zwei ertragloser Events ergibt sich eine Gesamtsumme von 65 Veranstaltungen pro Jahr.

Erlöse

Nettomiete gewerbsmäßige Veranstaltungen, 500,00 € ohne Nebenkosten

$35 \times 500,00 \text{ €} = 17.500,00 \text{ €}$

Nettomiete aus örtlichen und regionalen Veranstaltungen: 250,00 € ohne Nebenkosten

$30 \times 250,00 \text{ €} = 7.500,00 \text{ €}$

Nettomiete gesamt jährlich:

$17.500,00 \text{ €} + 7.500,00 \text{ €} = 25.000,00 \text{ €}$

5.6. Zusammenfassung (Saal)

Aus den jährlichen Betriebskosten von ca. **33.000,00 €** (bei Nutzflächen von 810 m²), abzgl. der Mieten der prognostizierten Veranstaltungen, ergibt sich ein Minus von ca. **8.000,00 €**.

Eine Alternativberechnung des Entwurfs mit Unterkellerung ergibt bei einer Nutzfläche von 912 m² jährliche Betriebskosten von ca. **37.000,00 €** und somit ein Minus von ca. **12.000,00 €**.

In Anlage beigefügt sind die Mietpreise vergleichbarer Veranstaltungshallen aus der Region. Zur Ermittlung der Mietpreise wurden auch Internetrecherchen von Hallen aus Österreich und anderen Regionen Deutschlands durchgeführt. Die Grundmieten und Nebenkosten liegen dabei zum Teil erheblich über den angesetzten Kosten.

Zu den Betriebskosten wäre noch anzumerken, dass eine Reduzierung der Kosten möglich wäre, wenn die allgemeine Gebäudereinigung (ohne Veranstaltungen), die Gartenpflege sowie die Hausmeisterarbeiten von den Pächtern des Gasthauses übernommen würden. Dies würde die Betriebskosten um ca. 0,60 € auf 2,80 € / m² und Monat reduzieren.

5.7. Ergebnisse Büro Leidel & Partner

Das Büro Leidel & Partner (Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Rechtsbeistand) aus Regen, wurde zur Unterstützung bei den Wirtschaftlichkeitsberechnungen herangezogen. Drei mögliche Betreibermodelle wurden für den Gistl-Komplex entwickelt:

1. Gesamtverpachtung beider Gebäudeteile (Wirtschaftshaus und Saal) an einen Unternehmer

Dem Pächter stehen alle Einnahmen aus dem Gistl-Anwesen zu, soweit diese nicht vertraglich anderweitig vereinbart werden. Dies sind insbesondere Einnahmen aus:

- der Saalvermietung
- aus dem Getränkeverkauf bei den Veranstaltungen
- aus dem Betrieb des Gistl-Wirtshauses
- aus Veranstaltungen im Gistl-Wirtshaus
- aus der Vermietung der Wohnungen oder Gewerbeflächen im OG.

Der Pächter muss für die gesamten laufenden Kosten des Anwesens mit Ausnahme größerer Erhaltungsaufwendungen, Versicherungen und öffentlicher Lasten aufkommen. Der Pächter trägt sämtliche mit dem Betrieb des Gistl-Komplexes anfallenden Kosten (Personal, Werbung, Service, Reinigung, etc.). Die Gemeinde erhält die Pacht für den Gesamtkomplex, ggf. gekoppelt mit einer Erfolgskomponente und trägt den Kapitaldienst aus dem Eigenanteil der Investition, die Erhaltungsaufwendungen, Versicherungen und die öffentlichen Lasten.

Bei diesem Betreibermodell kommt es zu einer Kürzung der staatlichen Förderung durch Gegenrechnung der Pacht über 25 Jahre. Die Gemeinde hat hier das Risiko, dass bei einem Ausfall des Pächters auch die Pachteinnahmen wegfallen, und sie verliert die Hoheit über die Verwendung des Gistl-Saals.

2. Teilverpachtung des Gistl-Komplexes

In Verbindung mit einem angestellten Manager/Wirt oder mit einer von der Saalvermietung abhängigen „Erfolgsprovision“, kann eine Teilverpachtung angedacht werden.

Die Gemeinde verpachtet lediglich das Gistl-Wirtshaus an einen Unternehmer. Der Gistl-Saal mit Garten und die Wohnungen im OG bleiben in deren Verfügungsgewalt.

Der Pächter des Wirtshauses organisiert das Management für den Saal. Er sorgt insbesondere für:

- die Veranstaltungsakquise
- die Terminorganisation
- die Saalbelegung
- die Hausmeistertätigkeiten (ohne Reinigung von Saal und Toiletten).

Der Pächter erhält eine nach der Anzahl der Veranstaltungen gestaffelte Dienstleistungsvergütung von der Gemeinde (Anreizsystem).

Das Catering der Speisen und Getränke bei Saal-Veranstaltungen kann von den jeweiligen Veranstaltern frei vergeben werden. Auch der Pächter kann sich darum bewerben.

Die örtlichen Vereine sollen durch die Saal-Veranstaltungen hinsichtlich der Kosten nicht benachteiligt werden. Bis zu 10 Veranstaltungen im Jahr sind für die Vereine zu reservieren.

Dem Pächter wird die Möglichkeit eingeräumt, Veranstaltungen im Saal auf eigene Rechnung durchzuführen. Die dafür an die Gemeinde zu entrichtende Pacht

kann auch mit einer Umsatz- oder Ertragskomponente kombiniert werden.

Daneben betreibt der Pächter das Gistl-Wirtshaus auf eigene Rechnung. Er trägt die Schönheitsreparaturen für die von ihm bewirtschafteten Räume. Der Charakter als Kult(ur)-Wirtshaus soll möglichst erhalten bleiben. Dieses wird bereits im ersten Bauabschnitt soweit ertüchtigt, dass wesentliche Mängel beseitigt und die Küche funktionsfähig und den Anforderungen gerecht ist. Die Toilettenanlage soll sowohl vom Saal als auch vom Wirtshaus aus benutzbar sein.

3. Alleinbetrieb des Gistl-Komplexes durch die Gemeinde Frauenau

Sowohl der Gistl-Saal als auch das Gistl-Wirtshaus mit den Wohnungen (Gewerberäumen) im OG bleiben in der Verfügungsgewalt der Gemeinde. Das Management und der operative Betrieb liegen in der Verantwortung der Gemeinde. Die Gemeinde erhält sämtliche Einnahmen und hat alle Ausgaben zu tragen.

Bei diesem Betreibermodell gibt es starke Bedenken bzgl. der Umsetzbarkeit. Die Gemeinde kann und will sich nicht in gleichem Maße unternehmerisch engagieren wie ein selbstständiger Gewerbetreibender.

Umsatzmöglichkeiten des Pächters

Der Pächter hat die Möglichkeit **Erlöse aus dem Betrieb des Gistl-Wirtshauses** durch den Gaststättenbetrieb und durch Veranstaltungen im Gistl-Wirtshaus zu erzielen.

Mit der Annahme, das Wirtshaus habe 260 Tage pro Jahr geöffnet, wird mit Speisen und Getränken insgesamt ein Umsatzerlös 87.100 € brutto eingenommen. Nach Abzug des Wareneinsatzes bleibt ein Rohertrag von 51.235 €. Abzüglich der Gesamtkosten (ohne Finanzierungsaufwand) in Höhe von 31.789 € ergibt sich ein Betriebsergebnis (vor AfA und Steuern) von 19.437 €.

Der Pächter hat die Möglichkeit Zusatzumsätze aus Konzerten im Gistl-Wirtshaus, aus Speisenverkauf bei Saal-Veranstaltungen und mit dem Bildwerk zu generieren, welche insgesamt 23.025 € betragen.

Durch den Getränkeverkauf im Saal erhält der Pächter einen Deckungsbeitrag von 8.479 €. Es wird angenommen, dass bei 60% der Veranstaltungen Getränke vom Pächter bezogen werden.

Die Gemeinde Frauenau beauftragt den Pächter des Wirtshauses, die Veranstaltungen im Gistl-Saal zu akquirieren, zu organisieren und zu betreuen und schließt mit ihm einen Dienstleistungsvertrag.

Unter die Grundleistungen fällt hier die Pflege der Homepage/ Social Media, Online-Kalender für Belegung, Präsenz in den wesentlichen Portalen und Publikationen, Koordinierung der Termine und die Saalübergabe zu Beginn und am Ende von Events. Bei der Annahme von 80 Veranstaltungen wäre dies ein Zeitaufwand von 432 Stunden pro Jahr.

Eine zubuchbare und umlegungsfähige Zusatzleistung ist die Betreuung während der Veranstaltung, welche mit 30,00 € pro Stunde vergütet wird.

Der Pächter des Wirtshauses erhält für die Grundleistungen bei bis zu 40 Events pro Jahr eine jährliche Dienstleistungsvergütung von pauschal 5.000,00 € pro Jahr. Organisiert der Pächter mehr als 40 Veranstaltungen, so steigert sich seine Vergütung entsprechend. Bei 41-60 Veranstaltungen erhält der Pächter zusätzlich 3.400,00 €, das entspricht pro Veranstaltung 170,00 €. Bei 61-80 Events erhält der Pächter pro Veranstaltung 180 €, d.h. zusätzlich 3.600,00 €. Bei 80 Veranstaltungen wäre dies eine Vergütung von insgesamt 12.000,00 € pro Jahr. Dies ergibt einen Stundenlohn von 27,78 €. Für jede weitere Veranstaltung erhält der Pächter 190,00 €.

Bei eigenen Veranstaltungen im Gistl-Saal erhält der Pächter Erlöse aus Eintrittsgeldern und dem Getränkeverkauf in Höhe von ca. 5.000 € pro Veranstaltung. Abzüglich der Kosten für Wareneinsatz der Getränke, Musik, Personal, Techniker, Pacht, etc. ergibt sich ein Ertrag von 706 € pro Veranstaltung.

Bei angenommenen 5 Veranstaltungen wäre dies ein Erlös/ Gewinn von 3.530 €.

Rentabilitätsrechnung für den Pachtbetrieb

Erlöse aus dem Betrieb des Gistl-Wirtshauses	19.437 €
Deckungsbeitrag aus Zusatzumsätzen	23.025 €
Deckungsbeitrag II – Getränkeverkauf im Saal	8.478 €
Deckungsbeitrag aus eigenen Veranstaltungen	3.530 €
Gestaffelte Dienstleistungsvergütung von der Gemeinde für Saalveranstaltungen (bei 80 Veranstaltungen)	12.000 €
Betriebsergebnis für den Pächter (vor AfA, Zinsaufwand und Steuern)	66.470 €

5.8. Finanzierungsszenarien

Kosten bei Instandhaltung ohne Förderung oder nur begrenzt durch das BLfD

Zur statischen Sicherung des Gebäudes ist eine Dachsanierung zwingend notwendig. Auf Empfehlung des BLfD wären für eine Bestandssicherung neben der Dachsanierung auch Maßnahmen im Gründungsbereich sowohl im Bereich des Saales als auch des Haupthauses notwendig. Um einen kompletten Leerstand zu vermeiden und dem zunehmenden „Wirtshaussterben“ entgegenzuwirken, wäre für die Gemeinde Frauenau ein Ausbau des Wirtshauses auch ohne Nutzung des Saals zwingend notwendig. Des Weiteren fallen vermutlich jährlich Kosten für die Instandhaltung zwischen 30.000-50.000 € an.

Zu den verschiedenen Fördermöglichkeiten ist aufzuführen, dass in erster Linie der Entschädigungs-Fond eine effektive Förderung darstellen könnte, da der Bezirk Niederbayern seine Förderungen auf max. 30.000 € begrenzt. Eine Förderung durch die Bayerische Landesstiftung wäre nur möglich, wenn der Entschädigungs-Fond nicht fördert. Die maximale Förderhöhe ist hier jedoch auf 8,5% der förderfähigen Kosten begrenzt.

Beim Entschädigungs-Fond ist zu beachten, dass eine Inanspruchnahme enorme Planungsleistungen erfordert. Die Fördermittel des Entschädigungs-Fonds sind begrenzt und es gibt eine Vielzahl an Projekten, die sich für eine Förderung durch den Fond bewerben. Aktuell gibt es eine hohe Auslastung der Fond-Mittel und im Falle einer Förderung ist aktuell mit einer mehrjährigen Wartezeit zu rechnen. Bei der Herstellung der Standsicherheit ohne weitere Nutzung oder ohne weiteren langfristigen Nutzungs- oder Verwendungskonzept ist eine Förderung fraglich. Genaue Fördersätze können nicht genannt werden, Prozentsätze wie bei der Städtebauförderung von 80-90% sind jedoch nicht zu erwarten.

Da eine Förderung von Projekten durch den Entschädigungs-Fond grundsätzlich auch eine langfristige Nutzung (Nachhaltigkeit der Förderung) voraussetzt, ist man zusammen mit der Regierung von Niederbayern auf die Fördermöglichkeiten durch Städtebaufördermittel gekommen. Hier gelten ähnliche Voraussetzungen in Bezug auf die Nachhaltigkeit, jedoch sind höhere Fördersätze und mehr Mittel möglich.

Eigenanteil der Kommune bei überwiegend öffentlicher Nutzung

Der Anteil der Förderung durch die Regierung von Niederbayern im Rahmen der „Städtebauförderung“ ist u.a. abhängig von der späteren Nutzung des Gebäudes. Das Wirtshaus und der Gistl-Saal, als Veranstaltungsort, werden einer öffentlichen Nutzung zugeordnet und sind entsprechend förderfähig.

Bei den Obergeschossen besteht die Möglichkeiten, die Bereiche als Lagerräume, zur Vereinsnutzung oder als Technikflächen zu nutzen. Bei einem Ausbau zu Lagerräumen könnten diese z.B. für die Aufbewahrung der Eisch-Stiftung und ggf. für Ausstellungen dort vorgesehen werden. Im Rahmen einer Vereinsnutzung, könnten örtliche Vereine die Räume als Aufenthaltsort/ Gruppenübungsräume oder als Lagermöglichkeit für Equipment nutzen. Eine weitere Option wäre, vorausgesetzt ist hier eine technische Machbarkeit, die Obergeschosse als Technikflächen zu nutzen. Somit wäre eine Unterbringung von Saaltechnik/ Lüftungsanlagen oder als Lagermöglichkeit für die zur Saalnutzung benötigten Gegenstände denkbar.

Eigenanteil der Kommune bei wohnwirtschaftlicher Nutzung

Falls ein Ausbau der Obergeschosse zu Wohnungen oder Appartements erfolgt, so werden die Einnahmen aus den Mieten bei der Förderung gegengerechnet (Kostenerstattungsberechnung).

Bei dieser Option wären Dauerwohnungen, Pächterwohnung oder Appartements für Künstler, den Verein Bildwerk Frauenau e.V. oder Kulturschaffende denkbar. Die Gemeinde Frauenau kann sich hier die Möglichkeit offenhalten, bei einem Gemeindebürger kurzfristiger Bedarf an Sozialwohnungen besteht, diesen im „Gistl“ unterzubringen.

6. Planungsstudien/ Alternative Darstellungen

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde der Gedanke einer möglichen Unterkellerung stets weiter betrachtet und planerisch dargestellt. Ebenso wird eine mögliche Alternative ohne Unterkellerung vorgeschlagen, welche die notwendigen funktionalen Bereiche in An- bzw. Erweiterungsbauten vorsieht.

6.1. Mit Unterkellerung des Gistl-Saals (A)

Durch eine Unterkellerung ergibt sich die Möglichkeit, notwendige Flächen unterhalb des Saales unterzubringen und so die Dimension eines An- bzw. Erweiterungsbaus entsprechend verringern zu können. Über den Zugangsbereich im Norden und ein weiteres Treppenhaus im Süden können die Besucher das Untergeschoss erschließen. Ein Foyer steht vor und nach Veranstaltungen, sowie während Pausenzeiten zur Verfügung. Dort befindet sich ein Kassen- und Registrierungsbereich, an dem Karten kontrolliert und verkauft werden können. Im Foyer ist eine Bar vorgesehen, dort werden die Gäste mit Getränken versorgt. Es besteht auch die Möglichkeit, den Abend im Anschluss an Veranstaltungen, im Barbereich gemütlich ausklingen zu lassen. Über das Foyer erreicht man auch die Sanitäreinrichtungen, die in der Unterkellerung vorgesehen sind. Unter der Berücksichtigung des bestehenden, ehemaligen Orchestergrabens wären auch Technikflächen und bei Bedarf Musikübungsräume für Jugendliche oder Hobbymusiker möglich. Die bereits bestehende Unterkellerung der Bühne kann und soll ebenfalls in der späteren Nutzung miteinbezogen werden.

Um eine barrierefreie Zugänglichkeit des Untergeschosses zu gewährleisten, ist im südlichen Treppenhaus ein Aufzug vorgesehen. Dieser befährt auch eine Zwischenebene auf Höhe des Wirtshauses und dient so zusätzlich zur barrierefreien Überwindung des Höhenunterschiedes zwischen Wirtshaus und Saal.

Über das südliche Foyer hat man im Erdgeschoss Zugang zum angebauten Catering-Bereich. Im

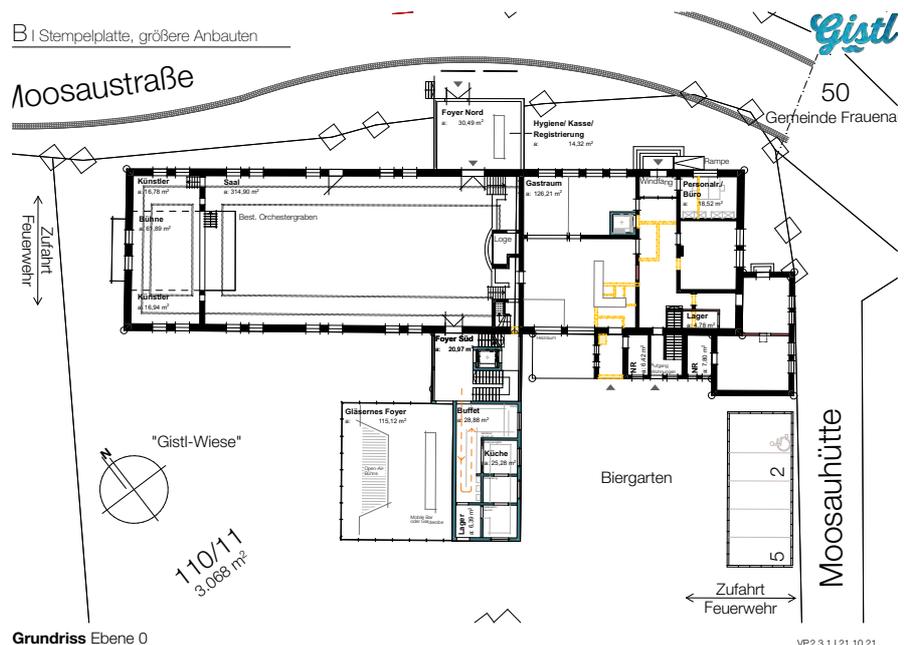
6.2. Stempelplatte/ Ohne Unterkellerung des Gistl-Saals (B)

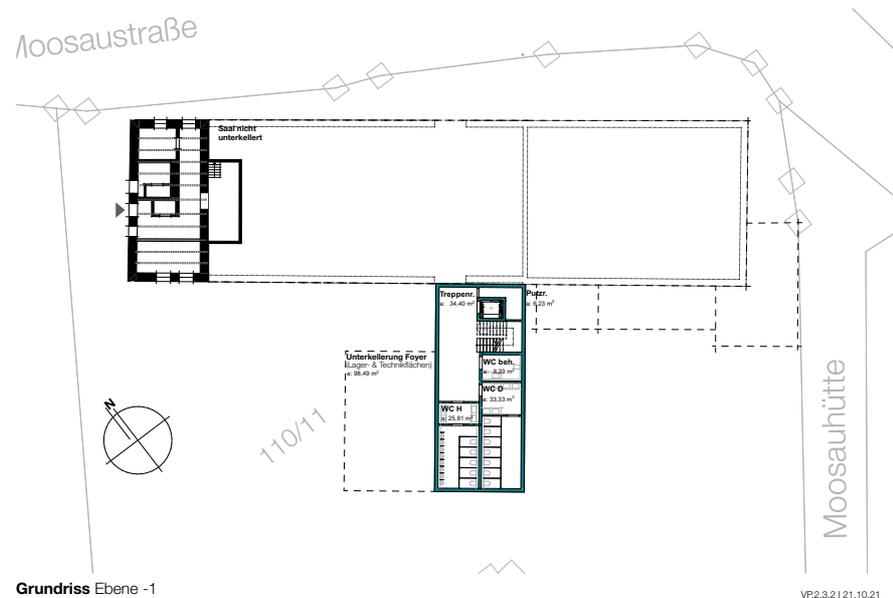
Alternativ zu der Unterkellerung wurde ein Vorschlag dargestellt, den Saal anhand der Stempelplatte statisch zu sichern. Die notwendigen funktionalen Flächen sind hier in einem Anbau im Süden vorgesehen. Auch hier wird der historische Zugangsbereich im Norden wiederhergestellt. Im Eingangsbereich befindet sich ein Kassen- und Registrierungsbereich, zur Einlass-/Kartenkontrolle und Kartenverkauf. Die Besucher haben über den nördlichen Anbau direkten Zugang zum Saal.

Im Süden ist ein weiterer Anbau vorgesehen. Über ein Treppenhaus mit vorgesehenem Aufzug erreicht man die Sanitäranlagen im Untergeschoss. Der Aufzug befährt zusätzlich eine Zwischenebene auf der Höhe des Wirtshauses, um den Höhenversatz zum Saal barrierefrei ausgleichen zu können.

Angrenzend an das Treppenhaus befinden sich der Catering-Bereich, sowie ein „Gläsernes Foyer“, welches zugleich als Open-Air-Bühne für Veranstaltungen im Freien genutzt werden kann. Die Gäste haben dort die Möglichkeit, sich vor und nach der Veranstaltung oder während Pausenzeiten aufzuhalten. Je nach Veranstaltung kann dort bei Bedarf eine mobile Garderobe oder Bar aufgebaut werden.

Im Catering-Bereich ist ein Küchenbereich zur Vorbereitung der Speisen, einem Spül- und Geschirrbereich mit Lager sowie einer Essensausgabe geplant. Im angrenzenden Buffetbereich haben die Besucher die Möglichkeit Speisen und Getränke zu holen. Der Anbau funktioniert unabhängig vom Gistl-Saal, d.h. bei Open-Air-Veranstaltungen wäre ein Mitnutzung des Gistl-Saals nicht zwingend notwendig. Die Besucher können über den Catering-Bereich bewirtschaftet werden und die Nutzung der Toilettenanlagen im Untergeschoss ist über das Treppenhaus im Süden möglich.





6.3. Funktionsschemata

Da es noch einige Unklarheiten bezüglich der späteren Nutzung des Gebäudes gibt, wurde versucht, als Entscheidungsgrundlage, die verschiedenen Meinungen der Beteiligten in zwei Funktionsschemata zusammenzufassen, um eine Zielrichtung zu finden.

Funktionsschema 1: Stark getrennte, vollständig autark funktionierende Blöcke „Wirtshaus – Gistl-Saal“

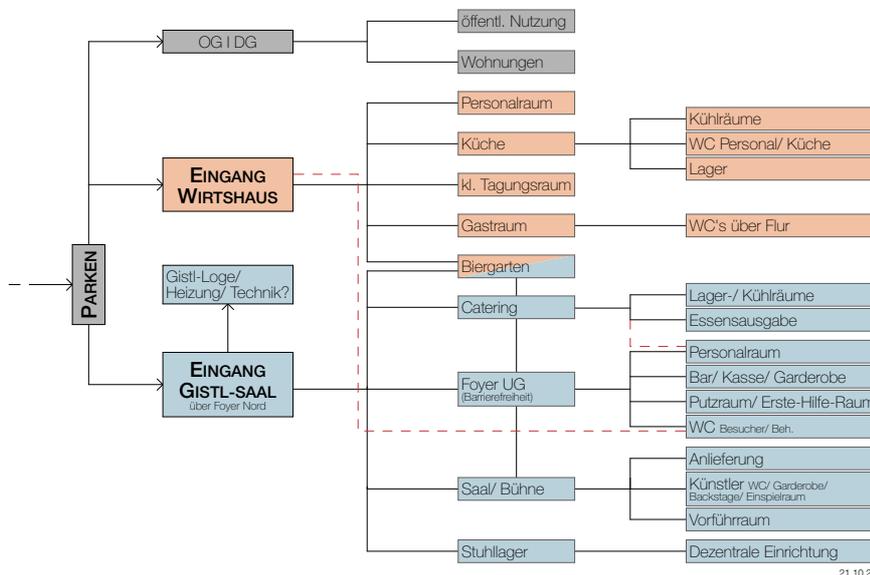
Für die Regierung von Niederbayern liegt unserer Einschätzung nach, der Schwerpunkt bei einem Ausbau des Gistl-Saals. Bereiche, wie das Wirtshaus und die Obergeschosse, sollten davon getrennt betrachtet werden. Um die beiden Nutzungen Saal und Wirtshaus autark funktionsfähig zu gestalten, müssen entsprechende Nutzungen ggf. doppelt vorgesehen werden. Der Saal ist direkt zugänglich über das Foyer in dem neuerrichteten Anbau im Norden. Neben der historischen Loge des ehemaligen Hüttenherren Isidor Gistl ist der Saal mit einer Bühne ausgestattet. Dort können ggf. Räumlichkeiten für Künstler, wie Anlieferung, WC, Garderobe, Backstage und Einspielraum vorgesehen werden. Der Saal benötigt ein Foyer mit Bar-, Kassen- und Registrierungsbereich, WC-Anlagen für die Besucher und weitere Räumlichkeiten wie Personalraum, Putzraum, Stuhllager und Erste-Hilfe-Raum. Zusätzlich sind Flächen für Technik (Haus- und ggf. Bühnentechnik) und Heizung vorzusehen. Ein separater Catering-Bereich mit Essensvorbereitung und -ausgabe, Kühl- und Lagerräume wäre nur für den Saal zu errichten. Das Wirtshaus bräuchte neben dem Gastraum und einem kleinen Tagungsraum, die auch zusammen genutzt werden könnten, eine separate Küche mit Kühlräumen, Lagermöglichkeiten sowie einem Personal WC. Die Sanitäranlagen für die Besucher des Gasthauses wären über den Flur erreichbar. Die

Obergeschosse sind separat zugänglich. Dort sind entweder Wohnungen oder öffentliche Nutzungen vorgesehen.

Der Biergarten stellt eine Schnittstelle zwischen Wirtshaus und Saal dar und kann von beiden Parteien genutzt werden.

FUNKTIONSSCHEMA 1

Stark getrennte, vollständig autark funktionierende Blöcke "Wirtshaus - Gistl-Saal"



21.10.21

Funktionsschema 2: „Wirtshaus“ und „Gistl-Saal“ teilen sich entsprechende Einrichtungen

Aus wirtschaftlicher Sicht wäre es sinnvoll, manche Einrichtungen im Hinblick auf den Unterhalt gemeinsam nutzen zu können. Ggf. entstehen dadurch auf Dauer niedrigere Betriebs- und Investitionskosten.

Der Saal ist zugänglich über das Foyer Nord und ausgestattet mit einer Bühne sowie Einrichtungen für Künstler, wie Anlieferung, Backstage, WC, Garderobe und Einspielraum. Zusätzlich befindet sich dort die Gistl-Loge mit dem darüberliegenden Vorführraum. Weiterhin wäre für den Saal ein Stuhllager erforderlich. Im Wirtshaus wird der Gastraum und ein kleiner Tagungsraum vorgesehen, die zusammen genutzt werden können.

Extra genutzt werden die Obergeschosse mit Wohnungen oder öffentlichen Nutzungen. Ggf. steht der kleine Tagungsraum den Nutzern der Obergeschosse ebenfalls zur Verfügung.

Zu den gemeinsam genutzten Flächen zählen Foyer mit Anbindung an WC-Anlagen, Küche und Catering, Personalraum, Putzraum, Erste-Hilfe-Raum, Biergarten und Technik/ Heizung.

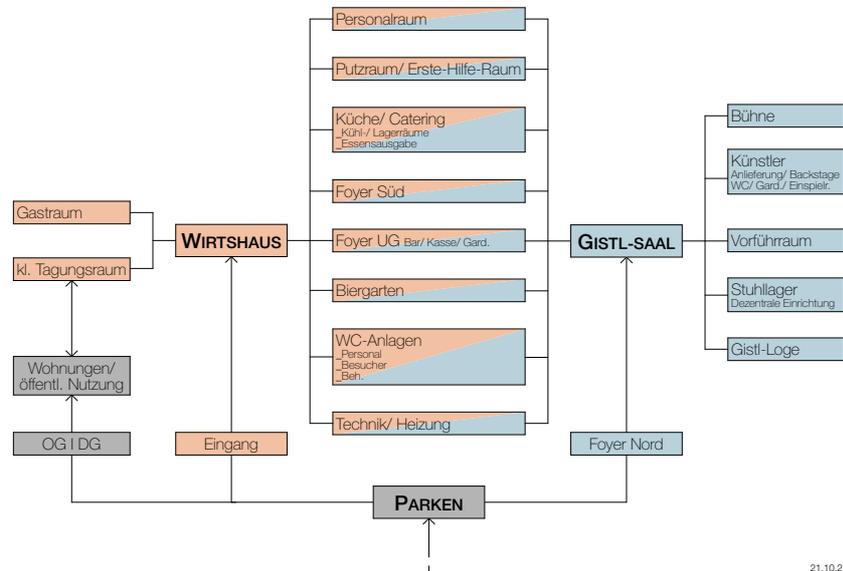
Für die Gemeinde wäre vorstellbar, die Obergeschosse bedarfsgerecht zu Wohnungen (Dauerwohnungen, Pächterwohnung oder Appartements für Künstler, Bildwerk oder Kulturschaffende) auszubauen. Alternativen für die Gemeinde Frauenau wären, das Ober- und Dachgeschoss für Lagerräume (z.B. Eisch-Stiftung, Ausstellungsräume), Vereinsnutzungen

(Gruppenräume) oder Technikräume für den Saal zu nutzen.

Für den späteren Betrieb wäre es ggf. sinnvoll, die Funktionsschemata auch später mit den potentiellen Nutzern abzustimmen.

FUNKTIONSSCHEMA 2

"Wirtshaus" und "Gistl-Saal" teilen sich entsprechende Einrichtungen

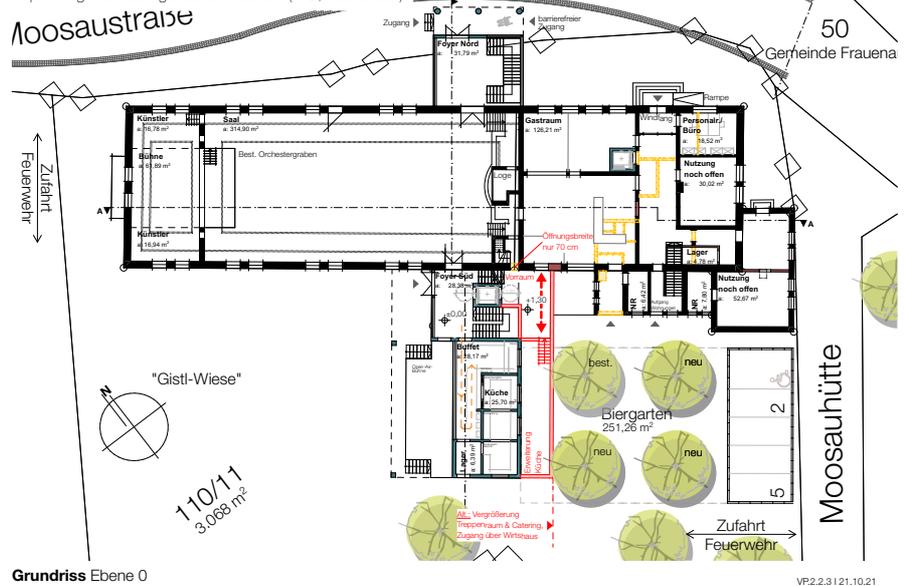


Für das Szenario „Wirtshaus und Gistl-Saal teilen sich entsprechende Einrichtungen“ wurde ein beispielhafter Grundriss aufgezeigt.

Aus der Sicht von APA müssten gemeinsame Möglichkeiten an der Schnittstelle Saal - Wirtshaus geschaffen werden. Dazu kann sich ein Erweiterungsbau nach Süden eignen. Ein solcher ist mindestens für das Catering, gegebenenfalls auch für sanitäre und technische Räume vorgesehen. Um weder Saal noch Wirtshaus in ihren Nutzungen wesentlich einschränken zu müssen, gäbe es einen Weg über vorhandene Wandöffnungen und Flurflächen mit passender Höhenlage südlich der Loge. Der große Nachteil wäre, dass der Flur und insbesondere die Türöffnungen sehr eng sind. Alternativ könnte durch das südwestliche Fenster des Wirtshauses eine Erschließung aufgebaut werden. Dann allerdings ginge dies zulasten der Gastraumfläche, insbesondere der hier offensichtlich gut positionierten Kleinkunstabühne.

Der ausführliche Mailverkehr ist in der Anlage 12 hinterlegt. Da aber im Ergebnis eine jeweils getrennte Nutzungsmöglichkeit des Saals und des Wirtshauses als flexiblere und praktischere Lösung angesehen wird, wurde die Möglichkeit der gemeinsam genutzten Räume nicht weiterverfolgt.

A | Unterkellerung des Saals, kleinere Anbauten
 Bsp.: Mit gemeinsam genutzten Räumen (WC, Küche etc.)

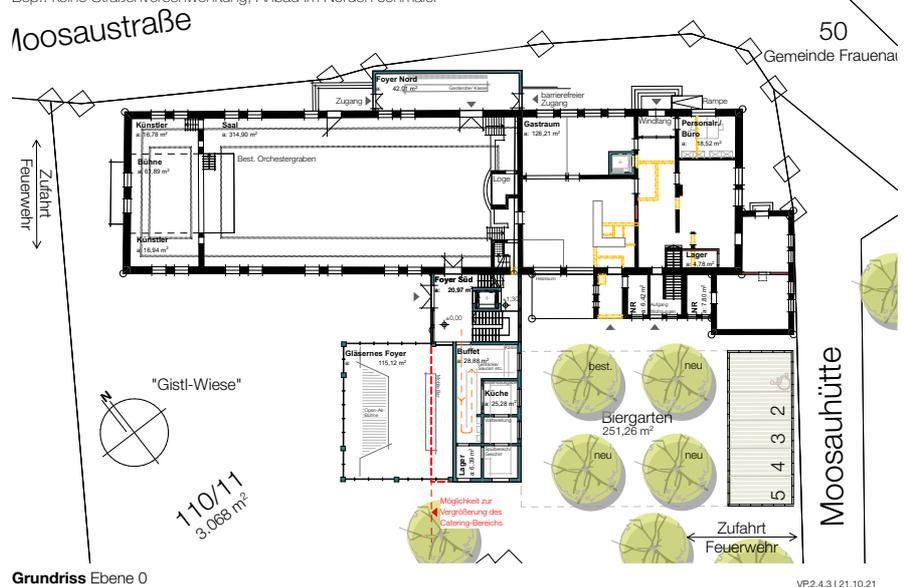


Grundriss Ebene 0

VP.2.2.31.21.10.21

In diesem Zuge entstand auch die Überlegung, den Eingangsbereich im Norden schmaler auszuführen und so einer Verschwenkung der Moosaustraße zu entgegen. Dies wäre nur möglich, wenn der Saal nicht unterkellert wird, da dann kein Treppenhaus im nördlichen Anbau mehr untergebracht werden kann.

B | Stempelplatte, größere Anbauten
 Bsp.: keine Straßenverschwenkung, Anbau im Norden schmaler



Grundriss Ebene 0

VP.2.4.31.21.10.21

Dem Gemeinderat wurden verschiedene Varianten vorgestellt (siehe 7.2), die weiterverfolgt werden sollten. Die Entscheidung fiel allerdings auf eine Unterkellerung des Gistl-Saales, daher wurde die Variante mit der Stempelplatte nicht mehr weiterverfolgt.

7. Entscheidungsfindung

Zum Abschluss der Machbarkeitsstudie werden die einzelnen Varianten auf ihre Möglichkeit zum Projekterfolg überprüft. Zu ermitteln ist die sinnvollste Variante, die in zeitlicher und monetärer Hinsicht die geeignetste ist, das Projekt umzusetzen. Eine überschlägige Risikobewertung ist der Entscheidungsanalyse vorangestellt.

7.1. Risikoanalyse

Die Analyse beschränkt sich auf einzelne Punkte, welche im Verlauf der Arbeit noch nicht abschließend behandelt wurden.

Baugrundrisiko

Da der Baugrund und auch die statische Situation der bestehenden Gründungen im Vorfeld sehr genau untersucht wurde, ist davon auszugehen, dass wenig bis gar kein Risiko besteht, hier auf etwas Unvorhergesehenes zu stoßen. Aus dem Bodengutachten geht hervor, dass das Gebäude auf sehr schlechtem Baugrund gegründet ist, sodass ohnehin kostenintensivere Instandsetzungsmaßnahmen im Gründungsbereich notwendig sind.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Gründung von ALS Ingenieure wurden entsprechend der Bodenverhältnisse erarbeitet, die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Baugrundrisikos ist daher sehr gering.

Sollte jedoch während der Bauzeit etwas Unvorhergesehenes vorgefunden werden und Auswirkungen auf die Instandsetzungsmaßnahmen haben, so wäre ggf. mit Kostensteigerungen durch Kompensationsmaßnahmen zu rechnen.

Da bereits weitgehende Bodenuntersuchungen sowie statische Untersuchungen durchgeführt wurden, wären keine weiteren Vorbeugemaßnahmen sinnvoll.

Die Ausführung der „Stempelplattenlösung“ stellt eine wesentliche Verbesserung der Gründungssituation dar. Eine Gründung auf ideal tragfähigen Baugrund erfolgt hier aus wirtschaftlichen Gründen aber nicht, weshalb ein Restrisiko für ein – wenn auch schwächeres – Wiederauftreten des Schadensbildes „Risse“ besteht.

Entwicklungsrisiko

Stellt sich heraus, dass der Betrieb des Wirtshauses durch einen Pächter auf Dauer nicht wirtschaftlich machbar ist, so steigt das Risiko eines Ausfalls des Pächters. Das Büro Leidel und Partner hat im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen verschiedene Betreibermodelle für den Gistl-Komplex erarbeitet, um die idealste Lösung für die Gemeinde Frauenau zu finden. Mit einer Teilverpachtung des Gistl-Komplexes, wurde von dem Büro Leidel & Partner der Vorschlag erarbeitet, den Betrieb des Wirtshauses zusammen mit dem Management des Gistl-Saals zu verpachten. Die Gemeinde hat somit weiterhin die Verfügungsgewalt über

den Gistl-Saal, sowie über die Nutzungen im Ober- und Dachgeschoss.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit ist abhängig, von der Einstellung und Motivation des Pächters bezugnehmend zum Projekt. Er ist selbst verantwortlich für seine Einnahmen, d.h. je besser die Veranstaltungsakquise desto positiver ist die Auswirkung auf die Einnahmen des Pächters.

Falls es doch zu einem Pächterausfall kommen sollte, hat dies Auswirkung auf den Wirtshausbetrieb, der nicht weitergeführt werden könnte. Die Gemeinde Frauenau müsste sich auf die Suche nach einem neuen Pächter machen. Das Saalmanagement könnte ggf. für den Überbrückungszeitraum von der Gemeinde selbstorganisiert bzw. übernommen werden oder mit Hilfe der Unterstützung ehrenamtlicher Bürger.

Terminrisiko

Kommt es zu Verzögerungen im Planungs-, Abstimmungs- oder Bauprozess, so erhöht sich auch das Terminrisiko. Dass ein solcher Fall eintritt, ist auf der Grundlage intensiver Projektsteuerung aber als gering einzuschätzen.

Bei einer verzögerten Fertigstellung könnten geplante Veranstaltungen erst später oder ggf. gar nicht stattfinden, mit der Folgerung, dass mögliche Einnahmen wegfallen.

Maßnahmen zur Vorbeugung wären die Einplanung von Pufferzeit bei kritischen Vorgängen oder ein Vorhalten von alternativen Zeitplänen (z.B. mit vorgezogenen Vorgängen) geeigneter Maßnahmen.

7.2. Entscheidungsanalyse

Nachfolgende Möglichkeiten wurden dem Gemeinderat in einer Gemeinderatssitzung am 31. August 2021 vorgestellt. Die Varianten 1-4 wären sowohl mit einer Unterkellerung (A) als auch einer Stempelplatte (B) realisierbar.

Variante 1: Komplettsanierung

Zeitraum: 3 oder 6 Jahre

- Dach/Nachgründung komplett (Saal, Gaststätte)
 - A) Mit Unterkellerung
 - B) Mit Stempelplatte
- Ausbau Saal mit Anbauten, Parkplatz & Straßenverlegung
- Sanierung Gaststätte mit Außenanlagen
- Ausbau OG mit Wohnungen

Variante 2 – Komplettsanierung

Zeitraum: 3 oder 6 Jahre

- Dach/ Nachgründung komplett (Saal, Gaststätte)
 - A) Mit Unterkellerung
 - B) Mit Stempelplatte

- Ausbau Saal + Keller mit Anbau Nord (Foyer), Parkplatz & Straßenverlegung
- Sanierung Gaststätte mit Außenanlagen
- Anbau „Süd“ zum Schluss (provisorische Cate-ringlösung im Keller)
- Ausbau OG mit Wohnungen

Variante 3 – Komplettsanierung

Zeitraum: 3 oder 6 Jahre

- Dach/ Nachgründung komplett (Saal, Gaststätte)
 - A) Mit Unterkellerung
 - B) Mit Stempelplatte
- Ausbau Saal mit Anbauten, Parkplatz & Straßenverlegung
- Sanierung Gaststätte mit Außenanlagen
- Ausbau OG mit Wohnungen

Variante 4 – Komplettsanierung

Zeitraum: 3 oder 6 Jahre

- Dach/Nachgründung komplett (Saal, Gaststätte)
 - A) Unterkellerung
 - B) Stempelplatte
- Sanierung Gaststätte mit Außenanlagen
- Ausbau Saal mit Anbauten, Parkplatz & Straßenverlegung
- Ausbau OG mit Wohnungen

Variante 5 – Keine Sanierung

Zeitraum 9 Monate

- Reine Bestandssicherung des Anwesens
- Sanierung Dach

Der Gemeinderat kam zu der Entscheidung, die Variante 2A und 4A (jeweils mit Unterkellerung) und Variante 5 (Reine Bestandssicherung) als Zielvarianten weiterzuverfolgen.

Zum Abschluss der Machbarkeitsstudie werden die einzelnen Varianten nochmals auf die erfolgreiche Projektrealisierung überprüft. Die einzelnen Alternativen müssen den nachstehend nochmals formulierten Projektzielen entsprechen. Sie werden anhand einer Punkteskala von 1 – 5 definiert und von der Planungsgruppe bewertet.⁸ Da sowohl Kosten als auch Förderungen einen großen Einfluss auf die Projektrealisierung haben, wurden diese entsprechend höher gewichtet. Ebenso wurde die Wichtung der Projektakzeptanz und die -qualität (städtebaulich & architektonisch) höher angesetzt, da diese eine wichtige Rolle für den späteren Erfolg des Projektes spielen. Die Projektlaufzeit hat Auswirkungen auf den gemeindlichen Haushalt, die

⁸ Rumpf, Patrick Volkmar: Anwendung der Machbarkeitsstudie zur Entscheidungsfindung für die Realisierungsentscheidung am Beispiel Turmpark Magdeburg (2009). S. 132.

Förderung bzw. die Finanzierung des Projektes haben und wurde demnach höher gewichtet.

Zielkriterien	Wichtig- ung	V2A		V2A		V4A		V4A		V5	
		- 3 Jahre -	- 3 Jahre -	- 6 Jahre -	- 6 Jahre -	- 3 Jahre -	- 3 Jahre -	- 6 Jahre -	- 6 Jahre -		
Projektmachbarkeit	1	3	3	3	3	3	3	3	3	5	5
Projektrisiken	1	2	2	3	3	2	2	3	3	5	5
Projektakzeptanz (Bürgerbeteiligung)	2	5	10	3	6	4	8	2	4	2	4
Projektlaufzeit	2	5	10	2	4	5	10	2	4	5	10
Projektpotenzial	1	5	5	4	4	4	4	3	3	1	1
Projektkosten	4	3	12	3	12	3	12	3	12	2	8
Projektförderungen	4	5	20	5	20	5	20	5	20	1	4
Projektqualität – Städtebau	2	5	10	3	15	4	8	2	4	/	/
Projektqualität – Ar- chitektur/Statik	2	5	10	5	10	5	10	5	10	1	2
Projektflexibilität	1	3	3	4	4	2	2	3	3	2	2
Summe (gewicht. Punkte)		85		81		79		66		41	

8. Zusammenfassende Ergebnisse & Maßnahmen

8.1. Zeitliche, räumliche & funktionale Varianten

Dem Gemeinderat wurden verschiedene Varianten (mit und ohne Unterkellerung) vorgestellt. Nachfolgende Varianten (siehe auch Anhang 11) wurden in Abstimmung weiterverfolgt, beschrieben und in Zeit/Kosten-Verhältnis dargestellt.

V2 A Komplettanierung des Anwesens

Zeitraum: 3 Jahre/ 6 Jahre

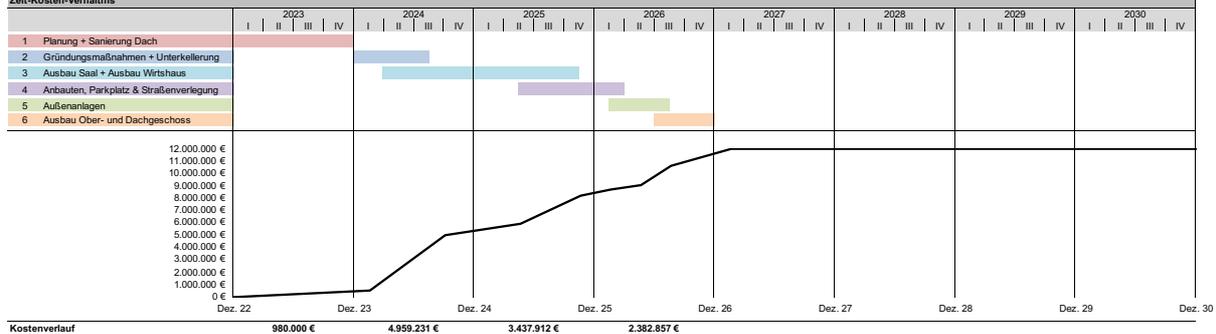
Nach der Bestandssicherung (Dachsanierung + Gründungsarbeiten) erfolgt ein zeitgleicher Ausbau von Saal & Wirtshaus. Im Anschluss daran, werden notwendige, funktionale Anbauten errichtet. In diesem Zuge erfolgt auch die Schaffung von Parkplätzen auf dem gegenüberliegenden Grundstück sowie eine Verlegung der Moosaustraße zur Verbesserung der Zugangssituation. Als letzter Schritt werden die Obergeschosse des Haupthauses ausgebaut.

V2_A Komplettanierung des Anwesens mit Unterkellerung Gistl-Saal - Zeitraum 3 Jahre

Maßnahmen	Beschreibung	Zeit	Kosten	Ziel/ Erwartungen
1 Planung + Sanierung Dach	Während des Planungsprozesses kann bereits die Sanierung des Daches erfolgen.	12 Monate	980.000 €	Seit vielen Jahren beschäftigt sich die Gemeinde Frauenau mit der Instandsetzung des, in die Jahre gekommenen, Gistl-Anwesens. Das denkmalgeschützte Gebäude ist vom Zerfall bedroht und soll schnellstmöglich wieder nutzbar gemacht werden. Die Maßnahme soll in einem Zeitraum von 3 Jahren umgesetzt werden, somit können ab 2027 Beiträge auch durch Erhöhung der Wirtschaftskraft des Ortes erwirtschaftet werden. Eine günstige Förderstatus soll genutzt werden. Die Pächter des Wirtshauses setzen sich ein Ziel zum Betriebsstart und wirken mit.
2 Gründungsmaßnahmen + Unterkellerung	Um Kosten zur Nachgründung zu minimieren, werden die Gründungsarbeiten sowohl des Saals, des Wirtshauses wie auch der Anbauten ausgeführt. Dabei wird der Saal bereits unterkellert.	7,5 Monate	3.590.000 €	
3 Ausbau Saal + Ausbau Wirtshaus	Es erfolgt der gleichzeitige Ausbau und Sanierung von Saal und Gaststätte.	19 Monate	4.050.000 €	
4 Anbauten, Parkplatz & Straßenverlegung	Um den Gedanken der historischen Zugangssituation wieder aufzugreifen, entsteht im Norden ein Anbau, der zusätzlich zur Erschließung der unteren Ebene dient. Über den Anbau im Süden hat man ebenfalls eine Zugangsmöglichkeit zur Unterkellerung sowie weitere Flächen für Catering zur Verfügung. In diesem Zuge erfolgt auch die Straßenverlegung der Moosaustraße sowie der Errichtung des Parkplatzes. Zur Schaffung der notwendigen Parkplätze ist ein Grunderwerb des gegenüberliegenden Grundstücks durch die Gemeinde erforderlich.	10,5 Monate	1.760.000 €	Vorteile _Frühzeitige Nutzung von Saal + Wirtshaus möglich (ab Anfang 2026) _Mögliche Pächter erhalten kalkulierbares Zeitfenster _Anforderung des BLD nach Sicherung des Saals wird erfüllt _Mehrkosten durch wiederholte Baustelleneinrichtung werden vermieden _Bevölkerung, Vereine wird eine zeitnahe Perspektive zur Nutzung geboten _Wahrscheinlich sehr günstige Kreditsituation
5 Außenanlagen	Die Außenanlagen beinhalten Gebäudeumfeld/ Freianlagen und Bergarten/ Gistlwiese.	4,5 Monate	360.000 €	Nachteile _Fördersumme ggf. für RNB zu hoch _Eigenmittel auf ca. 4 Jahre aufzubringen _Hohe Belastung des gemeindlichen Haushalts
6 Ausbau Ober- und Dachgeschoss	Im Zuge des Ausbaus der Obergeschosse (z.B. Wohnungen) erfolgt eine Sanierung des bestehenden Daches sowie der Fassaden des Haupthauses.	7 Monate	1.520.000 €	
		60,5 Monate	12.260.000 €	

In den Kosten sind die Nebenkosten implementiert.
2023 - VgV-Verfahren, Planung, Ausschreibung, Bewilligungsbescheid

Zeit-Kosten-Verhältnis

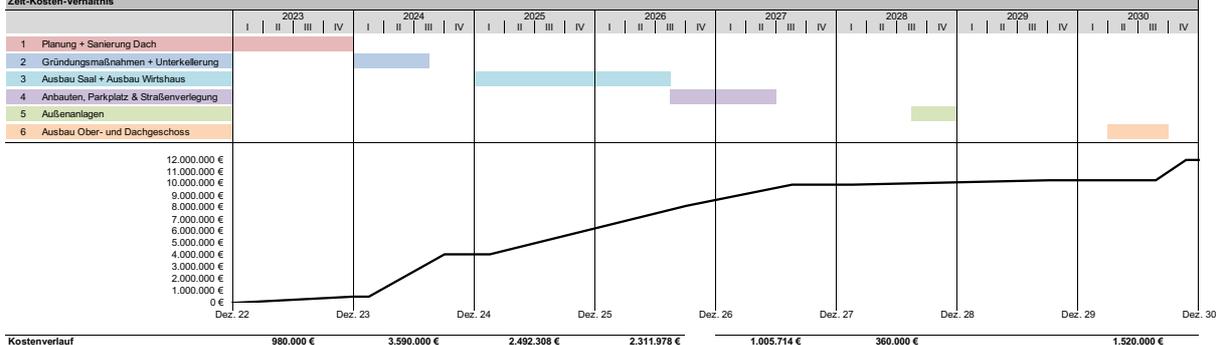


V2_A Komplettanierung des Anwesens mit Unterkellerung Gistl-Saal - Zeitraum 6 Jahre

Maßnahmen	Beschreibung	Zeit	Kosten	Ziel/ Erwartungen
1 Planung + Sanierung Dach	Während des Planungsprozesses kann bereits die Sanierung des Daches erfolgen.	12 Monate	980.000 €	Eine zeitnahe Instandsetzung und Nutzbarkeit des Anwesens wäre für die Gemeinde wünschenswert, jedoch stellt das Projekt trotz hoher Förderung eine große finanzielle Belastung für die Gemeinde Frauenau dar. Um die Belastung für den kommunalen Haushalt pro Jahr zu entzerrern, wird die Bauzeit auf insgesamt 6 Jahre gestreckt. Vorrangig erfolgt der Ausbau bzw. die Fertigstellung des Gistl-Saals mit zeitgleicher Sanierung des Wirtshauses. Entsprechende Anbauten des Saals sowie Parkplatz & Straßenverlegung erfolgen im Nachgang. Außenanlagen und Ausbau der Obergeschosse erfolgen etwas später.
2 Gründungsmaßnahmen + Unterkellerung	Um Kosten zur Nachgründung zu minimieren, werden die Gründungsarbeiten sowohl des Saals, des Wirtshauses wie auch der Anbauten ausgeführt. Dabei wird der Saal bereits unterkellert.	7,5 Monate	3.590.000 €	
3 Ausbau Saal + Ausbau Wirtshaus	Es erfolgt der gleichzeitige Ausbau und Sanierung von Saal und Gaststätte.	19 Monate	4.050.000 €	
4 Anbauten, Parkplatz & Straßenverlegung	Um den Gedanken der historischen Zugangssituation wieder aufzugreifen, entsteht im Norden ein Anbau, der zusätzlich zur Erschließung der unteren Ebene dient. Über den Anbau im Süden hat man ebenfalls eine Zugangsmöglichkeit zur Unterkellerung sowie weitere Flächen für Catering zur Verfügung. In diesem Zuge erfolgt auch die Straßenverlegung der Moosaustraße sowie der Errichtung des Parkplatzes. Zur Schaffung der notwendigen Parkplätze ist ein Grunderwerb des gegenüberliegenden Grundstücks durch die Gemeinde erforderlich.	10,5 Monate	1.760.000 €	Vorteile _Fördersumme überschauer für RNB _Eigenmittelanteil pro Haushalte geringer _Obergeschosse können bedarfsgerecht ausgebaut werden, da sich durch den Betrieb des Saals ggf. Nutzungen ergeben _Anforderung des BLD nach Sicherung des Saals wird erfüllt
5 Außenanlagen	Die Außenanlagen beinhalten Gebäudeumfeld/ Freianlagen und Bergarten/ Gistlwiese.	4,5 Monate	360.000 €	Nachteile _Ggf. Wegfall möglicher Pächter durch langfristiges Zeitfenster _Ggf. Mehrkosten durch wiederholte Baustelleneinrichtung
6 Ausbau Ober- und Dachgeschoss	Im Zuge des Ausbaus der Obergeschosse (z.B. Wohnungen) erfolgt eine Sanierung des best. Daches sowie der Fassaden des Haupthauses.	7 Monate	1.520.000 €	
		60,5 Monate	12.260.000 €	

In den Kosten sind die Nebenkosten implementiert.
2023 - VgV-Verfahren, Planung, Ausschreibung, Bewilligungsbescheid

Zeit-Kosten-Verhältnis



V4 A Komplettanierung des Anwesens

Zeitraum: 3 Jahre/ 6 Jahre

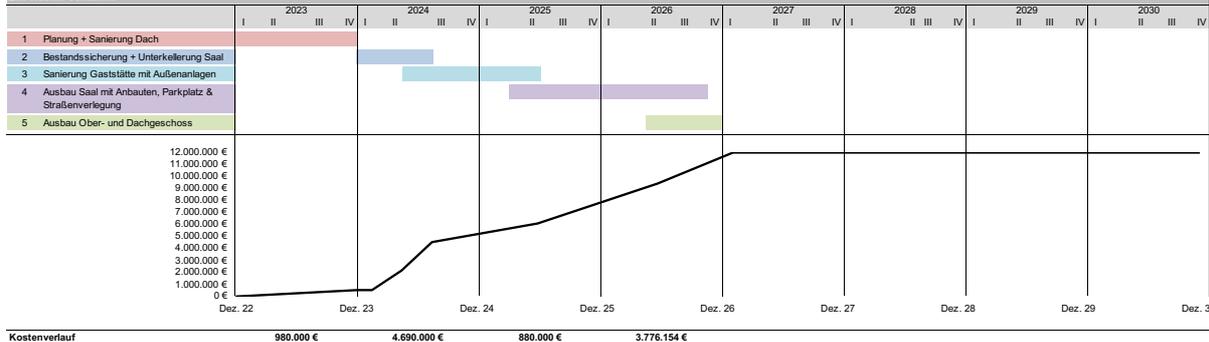
Nach der Bestandssicherung (Dachsanierung + Gründungsarbeiten) erfolgt erst der Ausbau der Gaststätte mit zugehörigen Außenanlagen. Im Anschluss daran wird der Saal mit den notwendigen Anbauten ausgebaut. In diesem Zuge erfolgt auch die Schaffung von Parkplätzen auf dem gegenüberliegenden Grundstück sowie eine Verlegung der Moosaustraße zur Verbesserung der Zugangssituation. Als letzter Schritt werden die Obergeschosse des Haupthauses ausgebaut.

V4_A Komplettanierung des Anwesens mit Unterkellerung Gistl-Saal - Zeitraum 3 Jahre

Maßnahmen	Beschreibung	Zeit	Kosten	Ziel/ Erwartungen
1 Planung + Sanierung Dach	Während des Planungsprozesses kann bereits die Sanierung des Daches erfolgen.	12 Monate	980.000,00 €	Seit vielen Jahren beschäftigt sich die Gemeinde Frauenau mit der Instandsetzung des, in die Jahre gekommenen, Gistl-Anwesens. Das denkmalgeschützte Gebäude ist vom Zerfall bedroht und soll schnellstmöglich wieder nutzbar gemacht werden. Die Maßnahme soll in einem Zeitraum von 3 Jahren umgesetzt werden, somit können ab 2027 Erträge auch durch Erhöhung der Wirtschaftskraft des Ortes erwirtschaftet werden. Eine günstige Fördersituation soll genutzt werden. Die Pächter des Wirtshauses setzen sich ein Ziel zum Betriebsstart und wirken mit.
2 Bestandssicherung + Unterkellerung Saal	Um Kosten zur Nachgründung zu minimieren, werden die Gründungsarbeiten sowohl des Saals, des Wirtshauses wie auch der Anbauten ausgeführt. Dabei wird der Saal bereits unterkellert.	7,5 Monate	3.590.000,00 €	
3 Sanierung Gaststätte mit Außenanlagen	Es erfolgt der Ausbau des Wirtshauses bzw. der Erdgeschossesebene im Haupthaus mit Außenanlagen.	14 Monate	1.980.000,00 €	
4 Ausbau Saal mit Anbauten, Parkplatz & Straßenverlegung	Es erfolgt der Ausbau des Saals mit entsprechenden Anbauten. Um den Gedanken der historischen Zugangssituation wieder aufzugreifen, entsteht im Norden ein Anbau, der zusätzlich zur Erschließung der unteren Ebene dient. Über den Anbau im Süden hat man ebenfalls eine Zugangsmöglichkeit zur Unterkellerung sowie weitere Flächen für Catering zur Verfügung. Zur Schaffung der notwendigen Parkplätze ist ein Grunderwerb des gegenüberliegenden Grundstücks durch die Gemeinde erforderlich. Geplant ist die Verlegung der Moosaustraße, um die Zugangssituation im Norden zu verbessern.	20 Monate	4.190.000,00 €	Vorteile _Frühzeitige Nutzung von Wirtshaus möglich (ab Ende 2025) _Mögliche Pächter erhalten kalkulierbares Zeitfenster _Anforderung des BLD nach Sicherung des Saals wird erfüllt _Bevölkerung, Vereine wird eine zeitnahe Perspektive zur Nutzung geboten _Wahrscheinlich sehr günstige Kreditsituation
5 Ausbau Ober- und Dachgeschoss	Im Zuge des Ausbaus der Obergeschosse (z.B. Wohnungen) erfolgt eine Sanierung des bestehenden Daches sowie der Fassaden des Haupthauses.	7 Monate	1.520.000,00 €	Nachteile _Ausbau bzw. Betrieb des Saals später (nutzbar ab Ende 2026) _Fördersumme ggf. für RNB zu hoch _Eigenmittel auf ca. 4 Jahre aufzubringen _Hohe Belastung des gemeindlichen Haushalts
		60,5 Monate	12.260.000 €	

In den Kosten sind die Nebenkosten implementiert.
2023 - VgV-Verfahren, Planung, Ausschreibung, Bewilligungsbescheid

Zeit-Kosten-Verhältnis

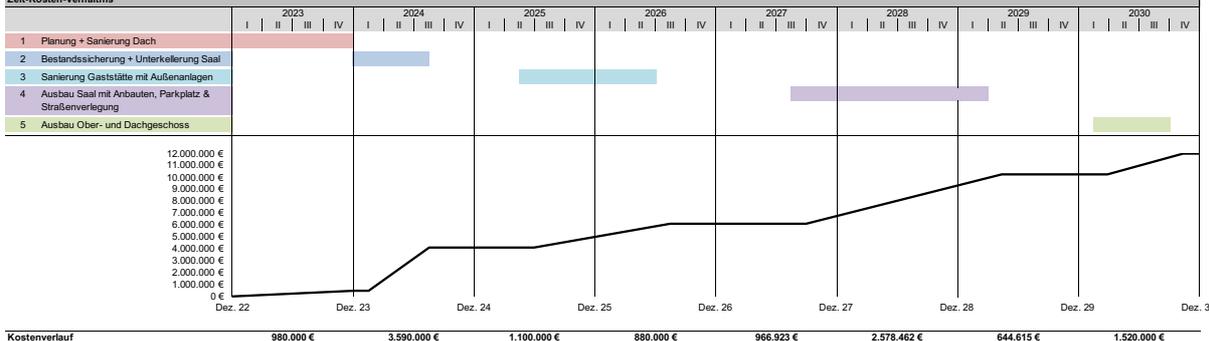


V4_A Komplettanierung des Anwesens - Zeitraum 6 Jahre

Maßnahmen	Beschreibung	Zeit	Kosten	Ziel/ Erwartungen
1 Planung + Sanierung Dach	Während des Planungsprozesses kann bereits die Sanierung des Daches erfolgen.	12 Monate	980.000,00 €	Eine zeitnahe Instandsetzung und Nutzbarkeit des Anwesens wäre für die Gemeinde wünschenswert, jedoch stellt das Projekt trotz hoher Förderung eine große finanzielle Belastung für die Gemeinde Frauenau dar. Um die Belastung für den kommunalen Haushalt pro Jahr zu entzerrern, wird die Bauzeit auf insgesamt 6 Jahre gestreckt. Vorrangig erfolgt der Ausbau bzw. die Fertigstellung des Gistl-Wirtshauses. Im Anschluss daran wird der Gistl-Saal instandgesetzt und entsprechende funktionale Anbauten errichtet. Der Ausbau der Obergeschosse erfolgt zeitversetzt im Nachgang daran.
2 Bestandssicherung + Unterkellerung Saal	Zunächst wird die Stabilität des Daches hergestellt. Um Kosten zur Nachgründung zu minimieren, werden die Gründungsarbeiten sowohl des Saals, des Wirtshauses wie auch der Anbauten ausgeführt. Dabei wird der Saal bereits unterkellert.	7,5 Monate	3.590.000,00 €	
3 Sanierung Gaststätte mit Außenanlagen	Es erfolgt der Ausbau des Wirtshauses bzw. der Erdgeschossesebene im Haupthaus mit Außenanlagen.	14 Monate	1.980.000,00 €	
4 Ausbau Saal mit Anbauten, Parkplatz & Straßenverlegung	Es erfolgt der Ausbau des Saals mit entsprechenden Anbauten. Um den Gedanken der historischen Zugangssituation wieder aufzugreifen, entsteht im Norden ein Anbau, der zusätzlich zur Erschließung der unteren Ebene dient. Über den Anbau im Süden hat man ebenfalls eine Zugangsmöglichkeit zur Unterkellerung sowie weitere Flächen für Catering zur Verfügung. Zur Schaffung der notwendigen Parkplätze ist ein Grunderwerb des gegenüberliegenden Grundstücks durch die Gemeinde erforderlich. Geplant ist die Verlegung der Moosaustraße, um die Zugangssituation im Norden zu verbessern.	20 Monate	4.190.000,00 €	Vorteile _Fördersumme überschauer für RNB _Eigenmittelanteil pro Haushalte geringer _Obergeschosse können bedarfsgerecht ausgebaut werden, da sich durch den Betrieb des Saals ggf. Nutzungen ergeben _Anforderung des BLD nach Sicherung des Saals wird erfüllt
5 Ausbau Ober- und Dachgeschoss	Im Zuge des Ausbaus der Obergeschosse (z.B. Wohnungen) erfolgt eine Sanierung des bestehenden Daches sowie der Fassaden des Haupthauses.	7 Monate	1.520.000,00 €	Nachteile _Ggf. Wegfall möglicher Pächter durch langfristiges Zeitfenster _Ggf. Mehrkosten durch wiederholte Baustelleneinrichtung
		60,5 Monate	12.280.000 €	

In den Kosten sind die Nebenkosten implementiert.
2023 - VgV-Verfahren, Planung, Ausschreibung, Bewilligungsbescheid

Zeit-Kosten-Verhältnis



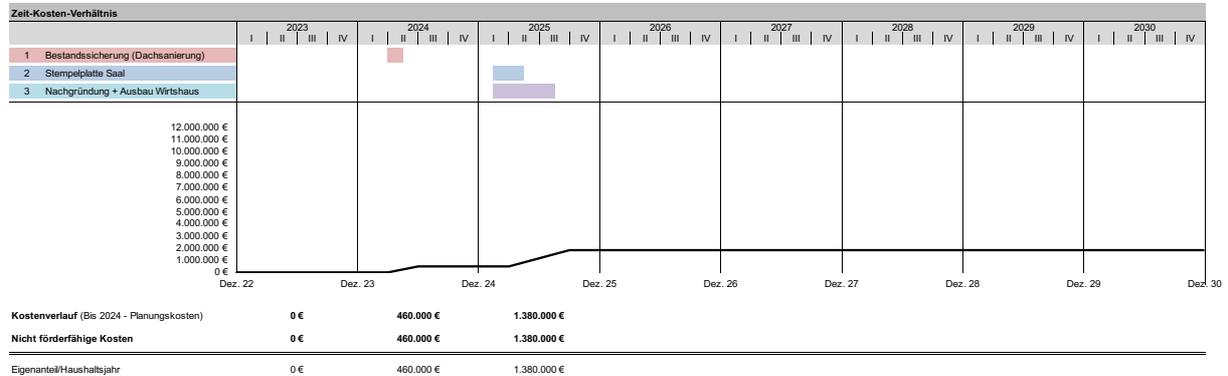
V5 Bestandssicherung mit späterer Nutzung des Hauptgebäudes

Zeitraum: 2 Jahre

Zur Herstellung der Standsicherheit ist eine Dachsanierung im Gistl-Saal zwingend notwendig. Zum Erhalt des Denkmals sind auch Maßnahmen im Gründungsbereich unabdingbar. Um dem „Aussterben der Wirtshäuser“ entgegenzuwirken, soll das Kultwirtshaus Gistl weiterhin bestehen bleiben. Daher werden Gründungsmaßnahmen im gesamten Gebäudebereich durchgeführt und das Wirtshaus saniert.

V5 Reine Bestandssicherung mit späterer Nutzung Hauptgebäude					
Maßnahmen	Beschreibung	Zeit	Kosten	Ziel/ Erwartungen	
1 Bestandssicherung (Dachsanierung)	Neben der notwendigen Dachsanierung im Bereich des Gistl-Saals, werden auch Gründungsmaßnahmen im Haupt- und Saalgebäude vorgenommen, um eine spätere Nutzung des Haupthauses gewährleisten zu können.	2 Monate	460.000,00 €	Um der vermehrten Schließung von Wirtshäuser in den letzten Jahren in Frauenau entgegenzuwirken, wäre denkbar, das Erdgeschoss des Hauptgebäudes wiederzubeleben. Neben der notwendigen bestandssichernden Dachsanierung des Gistl-Saals werden Gründungsmaßnahmen im Bereich des Haupt- und Saalgebäudes durchgeführt, um die Gistlstätte weiterhin nutzen zu können. Eine spätere Nutzung des Gistl-Saals ist bei dieser Variante nicht vorgesehen, lediglich der weitere Verfall soll verhindert werden.	
2 Stempelplatte Saal	Ausführung einer Stempelplatte im Bereich des Gistl-Saals.	3 Monate	450.000,00 €		
3 Nachgründung + Ausbau Wirtshaus	Zeitgleich zur Stempelplatte wird auch die Nachgründung des Haupthauses ausgeführt. Im Anschluss daran erfolgt der Ausbau des Wirtshauses.	6 Monate	930.000,00 €	Vorteile _Erfüllen der denkmalpflegerische Pflichtaufgabe _Verhindert den weiteren Verfall des Gebäudes	
			11 Monate	1.840.000,00 €	Nachteile _Eine Nutzung des Gistl-Saals ist nicht möglich _Kein Mehrwert für die Gemeinde _Nicht im Sinne der Städtebauförderung _Keine Förderfähigkeit, Kosten sind allein von der Gemeinde zu tragen _weiterer Leerstand für den Ort

In den Kosten sind die Nebenkosten implementiert.



8.2. Finanzielle Betrachtung

Fördereinschätzung (Regierung von Niederbayern)

Herr Seischab (Regierung von Niederbayern) hat eine Einschätzung zur möglichen Städtebauförderung für die Sanierung des Gistl-Komplexes: Gistl-Saal und Haupthaus erstellt:

Anerkennungsfähige Kosten

Die Gesamtinvestitionskosten betragen gemäß der Kostenberechnung APA: 12.038.297 € (jedoch ohne Grundstückskosten).

Die anererkennungsfähigen Gesamtkosten im Rahmen der Städtebauförderung wurden von der Regierung von Niederbayern ermittelt mit einer Höhe von rund: **10.855.000 €**.

Die Kostenansätze sind hier in Bruttobeträgen angegeben. Bei späterer Geltendmachung einer etwaigen Vorsteuerabzugsberechtigung müssen die Förderhöhen von den Nettokosten ermittelt werden; entsprechend verringern sich die Förderhöhen.

Bei der Ermittlung der anererkennungsfähigen Kosten wurde entsprechend der letzten Abstimmungen angenommen, dass im Haupthaus OG und DG Wohnnutzungen untergebracht werden. Bei anderen Nutzungen errechnen sich entsprechend abweichende anererkennungsfähige Kosten.

Die Abzüge von den anererkennungsfähigen Kosten setzen sich zusammen aus:

- Einberechnung von Einnahmen aus der Verpachtung des Wirtshauses und der Vermietung der Wohnungen. Diese Einnahmen werden über den Zeitraum der Förderbindung von 25 Jahren in einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung berücksichtigt.
- Nebenkosten Kostengruppe 700, die über die pauschalen Obergrenzen der Städtebauförderrichtlinien hinausgehen.
- Nicht förderfähiges bewegliches Mobiliar Kostengruppe 600.

Städtebaufördermittel

Die Bandbreite der insgesamt denkbaren Fördermittel für die Gesamtmaßnahme liegt zwischen 6.500.000 € (60% aus den anererkennungsfähigen Kosten) und ausnahmsweise 9.700.000 € (90% aus den anererkennungsfähigen Kosten).

Eine 80%-Förderung mit rund **8.700.000 €** Fördermitteln erscheint nach aktuellem Kenntnisstand möglich, unter der Voraussetzung, dass sich die finanziellen Verhältnisse der Gemeinde der letzten Jahre vergleichbar verstetigen und der sog. Struktur- und Härtefonds bei der Förderung zum Tragen kommen kann. Eine Erhöhung von einem 80%igen auf einen 90%igen Fördersatz hängt von kurzfristig verfügbaren Sondermitteln zum Zeitpunkt der Teilbewilligungen ab, wie aktuell beispielsweise bei der Förderinitiative „Innen statt Außen“.

Bei dem beweglichen Mobiliar können ggfs. andere Fördermittelgeber unterstützen (nicht selten ist eine LEADER-Förderung möglich).

Mögliche Finanzierungsdarstellungen der Sanierungsvarianten im Haushalt der Gemeinde Frauenau

Herr Kreitmeier (Kämmerer der Gemeinde Frauenau) hat bzgl. der aktuellen Kreditsituation nachfolgenden Text verfasst:

Für die Finanzierung der Maßnahme ist grundsätzlich die Aufnahme eines Kommunaldarlehens notwendig. Eine Abdeckung der Kosten über einen Kassenkredit ist auszuschließen, da der derzeitige Kassenkreditrahmen von 500.000 € nicht ausreichend und eine notwendige Erhöhung über einen längeren Zeitraum in der benötigten Höhe rechtsaufsichtlich nicht genehmigungsfähig ist. Darüber hinaus ist bei Kassenkrediten generell mit einer höheren Verzinsung zu rechnen.

Die derzeitige Zinskonditionen bei Kommunaldarlehen liegen bei ca. 0,25 % für variabel verzinsten Darlehen und ca. 0,30 % bei festverzinsten Darlehen. Sowohl bei einer Komplettsanierung (Varianten 2A und 4A, siehe S. 60) als auch bei der reinen Bestandssicherung nach dem Denkmalschutzrecht (Variante 5, siehe S. 60) ist von einem hohen Eigenanteil (EA) der Gemeinde Frauenau auszugehen, welcher nach Beendigung der Maßnahme festverzinslich in halbjährlichen Tilgungsraten abbezahlt werden könnte. Mangels Zuschüssen aus dem Städtebauförderungsprogramm ist bei der Variante 5 von einem Eigenanteil der Gemeinde in Höhe von mindestens 1,6 Mio. € auszugehen, während bei den Varianten 2A und 4A der Eigenanteil je nach Fördersituation höher anzusetzen ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Falle einer Komplettsanierung mit anschließender gewerblicher Nutzung die Gemeinde für die gesamte Maßnahme umsatzsteuerabzugsberechtigt ist. Dadurch würden sich sowohl das Investitionsvolumen gem. Kostenberechnung APA von 12.038.297 € brutto auf 10.116.216 € netto als auch die förderfähigen Gesamtkosten gem. Mitteilung der Städtebauförderung vom 05.11.2021 von 10.855.000 € brutto auf 9.121.849 € netto verringern.

Um die finanziellen Auswirkungen und eine mögliche Darstellung der Varianten im Haushalt der Gemeinde zu veranschaulichen und vergleichend darzustellen, werden im Folgenden zwei Beispielsberechnungen aufgeführt. Der Eigenanteil der Gemeinde einschließlich des Anteils der nicht förderfähigen Kosten bei der Komplettsanierung wird je nach Förderquote pauschal mit 2,7 Mio. Euro - dies entspricht einem Fördersatz von ca. 80 % - angesetzt (alternativ: 2,2 Mio. € und 3,2 Mio. €), der Eigenanteil der reinen Bestandssicherung mit 1,6 Mio. €.

1. Komplettsanierung (V2A und V4A) mit Baubeginn 2024 – geschätzte Bauzeit 4 Jahre

Aufgrund des hohen Kostenanfalls bereits in der Anfangszeit der Baumaßnahme wird mit einem Kreditbedarf von 5,0 Mio. € gerechnet, wovon 2,3 Mio. € variabel verzinst sind und nach Abschluss der Maßnahme mit Fördergeldern zurückgezahlt werden. 2,7 Mio. € werden festverzinst über einen Zeitraum von 10 Jahren nach Fertigstellung der Maßnahme getilgt, wobei bis zur Fertigstellung Tilgungsfreiheit vereinbart wäre.

Ausgehend von einem Zeitraum von 5 Jahren bis zur Schlussauszahlung der Fördergelder 2028 aus dem Städtebauförderungsprogramm fallen für die 3 Mio. € variabel verzinstes Darlehen insgesamt 28.750,00 € (jährlich 5.750,00 €) an Zinsen an.

Die Konditionen des festverzinsten Darlehens in Höhe von 2,7 Mio. € für den Eigenanteil der Gemeinde könnten beispielsweise wie folgt vereinbart werden: Darlehensauszahlung im Jahr 2024 bei einer Laufzeit von insgesamt 14 Jahren mit 4 Jahren Tilgungsfreistellung (halbjährige Tilgung in Höhe von 135.000,00 € - 1. Tilgungsrate zum 30.06.2028). Bei einem derzeitigen

Zinssatz von ca. 0,3 % würden hierfür insgesamt Zinsen in Höhe von 74.925,00 € anfallen.

Insgesamt würden bei einem Eigenanteil von 2,7 Mio. € nach dieser Berechnung Zinsen für die Finanzierung der Komplettsanierung in Höhe von 103.675,00 € anfallen.

Bei einem Eigenanteil von 2,2 Mio. € ergäben sich alternativ dazu Zinszahlungen in Höhe von 96.050,00 € und bei einem Eigenanteil von 3,2 Mio. € Darlehenszinsen in Höhe von 111.300,00 €.

2. Reine Bestandssicherung (V5) mit Baubeginn 2024 – Bauzeit 2 Jahre

Die Konditionen des festverzinsten Darlehens in Höhe von 1,6 Mio. € für den Eigenanteil der Gemeinde könnten analog zu Nr. 1. beispielsweise wie folgt vereinbart werden:

Darlehensauszahlung im Jahr 2024 bei einer Laufzeit von insgesamt 12 Jahren mit 2 Jahren Tilgungsfreistellung (1. Tilgungsrate zum 30.06.2026). Bei einem derzeitigen Zinssatz von ca. 0,3 % würden hierfür insgesamt Zinsen in Höhe von 57.600,00 € anfallen.

Fazit

Im Vergleich der beiden Berechnungsbeispiele würde die Variante 5 (Reine Bestandssicherung nach dem Denkmalschutzrecht) gegenüber den Varianten 2A und 4A (Komplettsanierung) eine Minderbelastung bei den Darlehenszinsen in Höhe von 38.450,00 € (bei EA 2,2 Mio. €) bis 53.700,00 € (bei EA 3,2 Mio. €) über einen Berechnungszeitraum von 14 Jahren erbringen.

Die Option der Tilgungsfreistellung bis nach Abschluss der Maßnahme ermöglicht die Vermeidung einer Mehrbelastung des gemeindlichen Haushalts, da nach den aktuellen Zins- und Tilgungsplänen die derzeit bestehenden Darlehen bis Ende 2025 größtenteils zurückgezahlt sein werden. Im Vergleich zu den bisherigen jährlichen Tilgungssummen von durchschnittlich ca. 370.000,00 € wäre trotz erneuter Darlehensaufnahme mit einer unter Ziffer 1. beispielhaft genannten Tilgungsleistung von 270.000,00 € pro Jahr eine weitere Entlastung des Haushalts gegeben.

Grundsätzlich hat die Gemeinde Frauenau sich im Rahmen der Haushaltskonsolidierung per Beschluss dazu verpflichtet, bis einschließlich 2024 keine weiteren Darlehen aufzunehmen. Die Aufnahme von Kommunaldarlehen für Bestandssicherung oder Komplettsanierung des Gistl-Anwesens steht diesem Beschluss also entgegen und wirkt sich entsprechend auch auf die dauerhafte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinde aus. Dem gegenüber müssen der akute Handlungsbedarf im Sinne des Denkmalschutzes und die hohe Dringlichkeit in Bezug auf die derzeitigen günstigen Förderbedingungen bewertet werden,

welche diese Investition und die Verwendung der gemeindlichen Mittel wiederum rechtfertigen würden.

Weitere Erläuterungen

- Vorstehende Zinsberechnungen sind lediglich beispielhaft und dienen zur besseren Einordnung dieses Kostensegments gegenüber den Gesamtkosten der jeweiligen Maßnahme.
- Dabei bleiben etwaig vorhandene Mittel aus der allgemeinen Rücklage sowie anderweitig im Haushalt zur Verfügung stehende Mittel der freien Finanzspanne unberücksichtigt.
- Die Wahl der Tilgungsdauer von 10 Jahren ist hier beispielhaft festgelegt, bei längerem Tilgungszeitraum wäre die jährliche Belastung des Haushalts natürlich entsprechend geringer.
- Die nicht förderfähigen Kosten in Höhe von brutto ca. 1,2 Mio.€ gem. den Ausführungen der Städtebauförderung beinhalten u. a. eine Gegenrechnung der durch Vermietung und Verpachtung über einen Zeitraum von 25 Jahren zu erwartenden Einnahmen. Bei einer durchgehenden Vollvermietung der derzeit verfügbaren Wohnungsvermietfläche von 306,6 m² und einem Mietpreis von 5,00 €/m² wären über diesen Zeitraum hinweg 459.900,00 € Mieteinnahmen zu erwarten. Zudem könne mit Pachteinnahmen für das Gasthaus in Höhe von 125.000,00 € (5.000,00 €/Jahr) kalkuliert werden.
- Ebenso in den nicht durch die Städtebauförderung anerkennungsfähigen Kosten enthalten sind Aufwendungen für die Saalausstattung. Hier wären zusätzliche Einsparungen in Höhe von ca. 200.000,00 € durch bereits vorhandenes Mobiliar (z. Bsp. neuwertige Tische und Bestuhlung in der Bürgerhalle) bzw. durch Generierung weiterer Fördermittel (z. Bsp. LEADER-Förderung) durchaus realistisch.

8.3. Handlungsempfehlungen

Im Abschnitt 8.1 wurden die einzelnen Ansätze anhand der oben formulierten Kriterien verglichen. Die Methode der Beschreibungen verzichtete teilweise auf exakte Messungen. Beschrieben wurde vielmehr ein analytischer Baukasten aus Indikatoren, die in ihrer Summe mit den Projektzielen abgeglichen wurden.

Im Einzelnen wurden die Standortpotenziale, die Bürgerwünsche, das Bauwerk, die Nutzbarkeit, die Baukosten, die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belange, die Fördermöglichkeiten sowie die wirtschaftliche Machbarkeit untersucht.

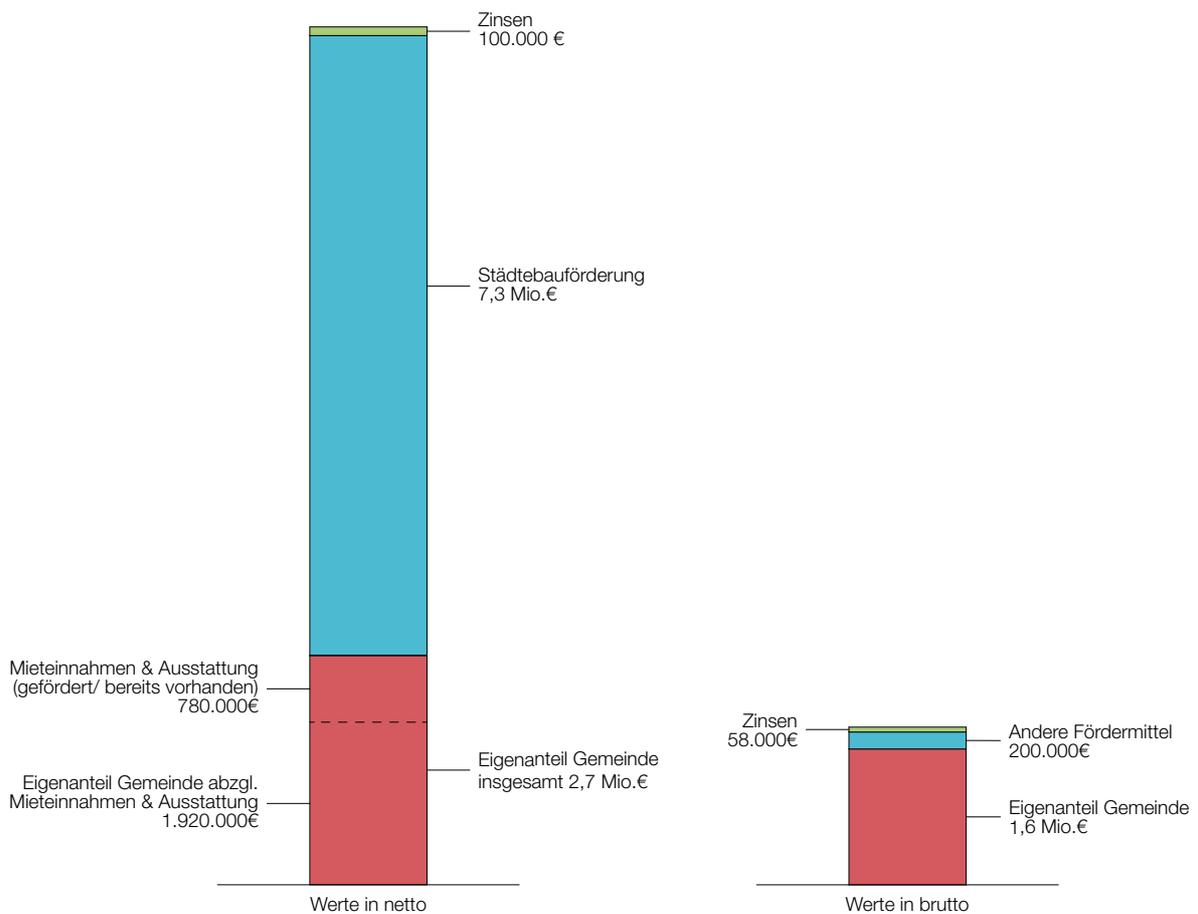
Nachfolgend eine Gegenüberstellung der beiden Varianten hinsichtlich der Kostenaufstellung.

Die Variante 2A erzeugt, verglichen zu V5, Investitionen in Höhe von ca. 10 Mio. € netto, zu einem Eigenanteil von insgesamt 2,7 Mio. €. Davon werden Einnahmen aus der Vermietung und geförderter bzw. bereits vorhandener Ausstattung abgezogen, sodass sich der Eigenanteil für die Gemeinde am Ende auf ca. 1,9 Mio. € belaufen wird.

Ein Nachteil bei der Variante 5 ist, dass die Gemeinde hier nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist, sodass die Kosten hier in brutto anfallen. Somit belauft sich der Eigenanteil der Gemeinde hier auf ca. 1,6 Mio. €.

Variante 2A

Variante 5



Aus Planersicht ist aus den, in der Matrix geschilderten Gründen

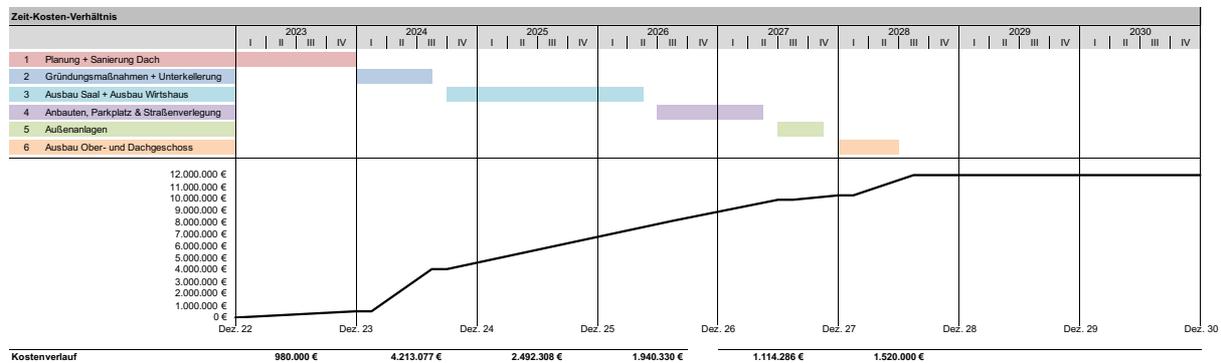
- Nutzung von Saal und Wirtshaus ab 2026
- Sicherung des Bauwerks
- Relativ kurze Bauzeiten
- Zeitnahe Nutzungsperspektiven
- Gute Kredit- und Fördersituation

die Variante V2 A für das Projekt „Gistl“ als die geeignetste zu bewerten. Die Variante stellt in zeitlicher wie monetärer Hinsicht die beste Lösung dar. Zudem zeigt sie die Möglichkeit auf, die von Kommune und Bevölkerung gewünschte Einheit von Saal und

Kulturwirthaus gleichzeitig zu eröffnen. Eine Durchführung der Maßnahmen in einem Zeitraum von 3 Jahren wird aus kostentechnischer Sicht sowohl für den gemeindlichen Haushalt als auch für die Fördergeber nicht möglich sein. Daher wird eine Durchführung innerhalb eines Zeitraumes von 4-5 Jahren als realistischer erachtet.

V2_A Komplettanierung des Anwesens mit Unterkellerung Gistl-Saal - Zeitraum 4,5 Jahre				
Maßnahmen	Beschreibung	Zeit	Kosten	Ziel/ Erwartungen
1 Planung + Sanierung Dach	Während des Planungsprozesses kann bereits die Sanierung des Daches erfolgen.	12 Monate	980.000 €	Erne zeitnahe Instandsetzung und Nutzbarkeit des Anwesens wäre für die Gemeinde wünschenswert, jedoch stellt das Projekt trotz hoher Förderung eine große finanzielle Belastung für die Gemeinde Frauenau dar. Um die Belastung für den kommunalen Haushalt pro Jahr zu entzerrern, wird die Bauzeit auf insgesamt 6 Jahre gestreckt. Vorrangig erfolgt der Ausbau bzw. die Fertigstellung des Gistl-Saals mit zeitgleicher Sanierung des Wirthauses. Entsprechende Anbauten des Saals sowie Parkplatz & Straßenverlegung erfolgen im Nachgang. Außenanlagen und Ausbau der Obergeschosse erfolgen etwas später.
2 Gründungsmaßnahmen + Unterkellerung	Um Kosten zur Nachgründung zu minimieren, werden die Gründungsarbeiten sowohl des Saals, des Wirthauses wie auch der Anbauten ausgeführt. Dabei wird der Saal bereits unterkellert.	7,5 Monate	3.590.000 €	
3 Ausbau Saal + Ausbau Wirthaus	Es erfolgt der gleichzeitige Ausbau und Sanierung von Saal und Gaststätte.	19 Monate	4.050.000 €	
4 Anbauten, Parkplatz & Straßenverlegung	Um den Gedanken der historischen Zugangssituation wieder aufzugreifen, entsteht im Norden ein Anbau, der zusätzlich zur Erschließung der unteren Ebene dient. Über den Anbau im Süden hat man ebenfalls eine Zugangsmöglichkeit zur Unterkellerung sowie weitere Flächen für Catering zur Verfügung. In diesem Zuge erfolgt auch die Straßenverlegung der Moosaustraße sowie der Errichtung des Parkplatzes. Zur Schaffung der notwendigen Parkplätze ist ein Grunderwerb des gegenüberliegenden Grundstücks durch die Gemeinde erforderlich.	10,5 Monate	1.760.000 €	Vorteile _Fördersumme überschaubar für RNB _Eigenmittelanteil pro Haushalte geringer _Obergeschosse können bedarfsgerecht ausgebaut werden, da sich durch den Betrieb des Saals ggf. Nutzungen ergeben _Anforderung des BLD nach Sicherung des Saals wird erfüllt
5 Außenanlagen	Die Außenanlagen beinhalten Gebäudeumfeld/ Freianlagen und Bergarten/ Gistlwiese.	4,5 Monate	360.000 €	
6 Ausbau Ober- und Dachgeschoss	Im Zuge des Ausbaus der Obergeschosse (z.B. Wohnungen) erfolgt eine Sanierung des best. Daches sowie der Fassaden des Haupthauses.	7 Monate	1.520.000 €	Nachteile _Ggf. Wegfall möglicher Pächter durch langfristiges Zeitfenster _Ggf. Mehrkosten durch wiederholte Baustelleneinrichtung
		60,5 Monate	12.260.000 €	

In den Kosten sind die Nebenkosten implementiert.
2023 - VgV-Verfahren, Planung, Ausschreibung, Bewilligungsbescheid



Neben den oben formulierten Begründungen für die zu wählende Alternative ist abschließend noch auf die zusätzlichen wirtschaftlichen und kulturellen Mehrwerte des Projekts hinzuweisen.

Es wäre anzumerken, dass der Gemeinde Frauenau Kosten in Höhe von 1.7 – 2.0 Mio. € zur Bestandssicherung des Denkmals entstehen würden. Eine Förderung ist bei dieser Maßnahme nicht in Aussicht gestellt, und es wäre zu bedenken, dass bei einer reinen Bestandssicherung, im Gegensatz zu einer Komplettanierung, keine Vergünstigung durch einen Vorsteuerabzug erwirkt werden kann, da keine Nutzung für das Gebäude vorgesehen ist. Zudem entsteht hier auch kein ersichtlicher Mehrwert für den Ort und die Bürger.

Nicht berücksichtigt sind die Synergieeffekte auf die örtliche Wirtschaft durch die Besucher des Gistl-Saals, die den Ort auch vor und nach Veranstaltungen frequentieren. Schließlich ergeben sich durch den Bedarf eines Caterings bei Veranstaltungen oder bei Lieferungen zum Pausenverkauf zusätzliche wirtschaftliche Impulse.

8.4. Fazit

Abschließend kann ein positives Resümee über die Entscheidung zur Durchführung einer

Machbarkeitsstudie hinsichtlich der Sanierung des Gistl-Komplexes gezogen werden.

Lange Zeit blieb der leerstehende Gistl-Saal unberührt und das denkmalgeschützte Gebäude warf viele große Fragezeichen für die Gemeinde Frauenau auf. Durch den Prozess, der im Laufe der Machbarkeitsstudie durchlaufen wurde, ergaben sich viele Antworten auf offene Fragen und man gewann hilfreiche Erkenntnisse. Trichterartig wurde Schritt für Schritt eine Vielzahl an Möglichkeiten aussortiert, sodass am Ende ein realisierbares Ergebnis entstanden ist. Aufgrund der breitgefächerten Themen und der eingehenden Untersuchungen bildet die Machbarkeitsstudie eine entscheidende Basis für die weiteren Planungsschritte. Durch das Voranschalten der Machbarkeitsstudie vor den eigentlichen Planungsprozess, wurden Risiken und Probleme größtenteils bereits im Vorfeld erörtert, sodass der Planungs- und Bauablauf kontrollierter und unkomplizierter abgewickelt werden kann.

Die Gemeinde Frauenau erhält durch den sanierten Saal und das Gasthaus „Gistl“ einen kulturellen Leuchtturm, der den Ort mit einer überregionalen Strahlkraft im Bayerischen Wald positioniert.

Grafenau, im November 2021

9. Literaturverzeichnis

Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistische Berichte, Theater in Bayern im Spieljahr 2018/19: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/b5100c_201800.pdf

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Kultur-und Kreativwirtschaft: <https://www.kultur-kreativwirtschaft.de/>

Hannemann, Munkwitz: Grundlagen der Umfeld- und Wettbewerbsanalyse im Kulturmarketing. Studienbrief 2-080-0211

RegioWiki Niederbayern - Isidor Gistl: https://regiowiki.pnp.de/wiki/Isidor_Gistl

Rumpf, Patrick, Volkmar: Anwendung der Machbarkeitsstudie zur Entscheidungsfindung für die Realisierungsentscheidung am Beispiel Turmpark Magdeburg. Bachelorarbeit 2009

Schneck, Helmut: Isidor Gistl – Ein Glaspionier. 2017

Stiftung Mitarbeit ÖGUT, Hrsg.: Bürgerbeteiligung in der Praxis. Ein Methodenhandbuch. 2018

Tourismusverband Ostbayern e.V., Glaspionier – Isidor Gistl: <https://www.bayerischer-wald.de/Media/Attraktionen/Glaspionier-Isidor-Gistl>

Wikipedia - Niederbayern Einwohnerzahlen: <https://de.wikipedia.org/wiki/Niederbayern>

10. Anhang

- Anhang 1: Plakate „Machbarkeitsstudie“
- Anhang 2: Kommunikationskonzept Atelier & Friends
- Anhang 3: Auswertung der Bürgerbeteiligung
- Anhang 4: Präsentation ALS Ingenieure
- Anhang 5: Fiktives Raumprogramm
- Anhang 6: Empirische Grundlagen
- Anhang 7: Betriebskosten
- Anhang 8: Präsentation Büro Dr. Leidel & Partner
- Anhang 9: Flächen- und Kubaturermittlung „Anbauten“
- Anhang 10: Planunterlagen Vorplanung/ Funktionsschemata
- Anhang 11: Bewertungsmatrixen
- Anhang 12: Mailverkehr: Szenario „Wirtshaus und Gistlsaal teilen sich entsprechende Einrichtungen“