

Projektkurzbeschreibung zur Vorlage für die Stadtvertretung

enthält Auszüge aus der Machbarkeitsstudie Nikolaikirche Hansestadt Anklam Untersuchung zur Sicherung der Bausubstanz, zur Darlegung künftiger Nutzungsformen und Untersuchung wirtschaftlicher Finanzierungs- und Betreibermodelle

Auftraggeber: Hansestadt Anklam, vertreten durch BIG-Städtebau M-V GmbH

Bearbeitung: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH Anklam, ESR Neubrandenburg,
Schwerin Consult GmbH

Themenschwerpunkte

- 0 Aufgabenstellung und Ziele des Projektes
- 1 Ausgangssituation
- 2 Rahmenbedingungen für zukünftige Nutzungen
- 3 Bestandsaufnahme und Bewertung des Bauzustandes
- 4 Entwicklung von Nutzungsvorstellungen und -alternativen
- 5 Vertiefende Untersuchung von Nutzungsvarianten
- 6 Zusammenfassung und Empfehlung

0 Aufgabenstellung und Ziele des Projektes

Anknüpfend an die historische Entwicklung der früheren Stadtkirche St. Nikolai und an die bereits durchgeführten Sicherungs- und Sanierungsarbeiten an der Kirchenruine in den vergangenen 10 Jahren ist es Aufgabe der Studie, die generelle Machbarkeit und Finanzierbarkeit der Bestandssicherung und weiteren Sanierung des Baukörpers im Rahmen eines ganzheitlichen Konzeptes auf eine langfristig tragfähige Basis zu stellen und die notwendigen Empfehlungen für eine erfolgreiche Realisierung zu unterbreiten.

Seit dem Jahr 2004 ist die Hansestadt Anklam Erbbaurechtsnehmer und Bauherr für die weiteren Baumaßnahmen und die künftige Nutzung der Nikolaikirche.

Ausgehend von der Darstellung der erwarteten Leistungen durch die Hansestadt Anklam und von eigenen Erfahrungen in vergleichbaren Projekten verfolgen die Gutachter ein, aus zwei Phasen bestehendes Leistungsprogramm zur Erarbeitung der Machbarkeitsstudie. Die 1. Phase „Bewertung der Rahmenbedingungen, Entwicklungspotenziale und Nutzungsideen umfasst die Analyse und Bewertung des Anklamer Veranstaltungsmarktes. Gleichzeitig erfolgt eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung des Kirchengebäudes selbst, in deren Ergebnis die Entwicklung von Nutzungsvarianten steht.

Zur Vorbereitung der 2. Phase werden diese Nutzungsvorstellungen mit den örtlichen Akteuren diskutiert und Nutzungsvorschläge zur weiteren Bearbeitung gemeinsam definiert.

In der 2. Phase „Vertiefende Untersuchung von Nutzungsvarianten“ werden Nutzungsvorstellungen in jeweils konkreten Nutzungskonzepten mit der Entwicklung von Raumprogrammen, der Erläuterung der bautechnischen Maßnahmen, den zu erwartenden Kostenrahmen bis hin zu Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen dargestellt.

Damit ist eine wesentliche Aufgabe der vorliegenden Machbarkeitsstudie umschrieben, die darin liegt, am Beispiel ausgewählter Nutzungsüberlegungen die Potenziale der Nikolaikirche als Veranstaltungsort konkreter auszuloten und darzustellen.

1 Ausgangssituation

Die ehemalige evangelische Stadtkirche St. Nikolai stellte und stellt in ihrer wechselvollen historischen Entwicklung stets ein markantes Wahrzeichen der Hansestadt Anklam dar.

Wahrscheinlich bereits ab Mitte des 14. Jahrhunderts nach einem einheitlichen Plan errichtet, entwickelte sie sich zu einem typischen Vertreter norddeutscher Backsteinarchitektur.

Die Zerstörung der Kirche im April 1945 bis auf ihre Umfassungswände und den Turmrest stellt nicht nur für die traditionsreiche Hansestadt Anklam, sondern auch in Bezug auf ihre kunsthistorische Bedeutung einen großen Verlust dar.

Erste Sicherungsarbeiten in den 1960er Jahren ließen die wenigen Reste der Kirche an ihrem Standort verbleiben, die nicht leistbare Sicherung der Ruine führte bis zu den 1990er Jahren zu einem drohenden Verfall der Kirche.

Durch das Engagement des 1994 gegründeten Förderkreises Nikolaikirche Anklam e. V. und das Engagement der Hansestadt Anklam sind bis zum Jahr 2004 umfangreiche Sicherungsarbeiten am Turm, im Kronenbereich des Kirchenschiffes und das Aufstellen eines Notdaches realisiert worden.

2 Rahmenbedingungen für zukünftige Nutzungen

Veranstaltungen in Anklam

Zahl und Inhalte der Veranstaltungsangebote in Anklam sind durchaus vielfältig und in den unterschiedlichsten Bereichen des Veranstaltungsmarktes angesiedelt.

Um einen Überblick zu erhalten, wurde auf der Grundlage des städtischen Veranstaltungskalenders deutlich, dass von den jährlich etwa 520 Veranstaltungen allein 330 dem Sportbereich zuzuordnen sind. Bei den verbleibenden 190 Veranstaltungen dominiert der Bereich kulturelle Veranstaltungen, was im Wesentlichen der Präsenz und den Aktivitäten der Vorpommerschen Landesbühne e. V. Anklam zuzuordnen ist. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass jährlich etwa 100 Veranstaltungen in Anklam von ihrer inhaltlichen Ausrichtung her geeignet wären, die Nikolaikirche als Veranstaltungsstätte zu nutzen (U-Musik, Kleinkunst, kulturelle Vorträge, Lesungen, Kunstausstellungen, Märkte, Empfänge, Ehrungen und Festveranstaltungen).

Markt und Nachfrage

Die gegenwärtige Situation des Veranstaltungsmarktes in Anklam ist auf den regionalen Einzugsbereich ausgerichtet.

Für eine überregionale Partizipation am Veranstaltungsmarkt verfügt Anklam derzeit nicht über ein marktfähiges Raumangebot, dies gilt insbesondere dann, wenn Veranstaltungen ab 200 Teilnehmer durchgeführt werden sollen.

Im Bereich von Veranstaltungen bis 200 Teilnehmer stehen verschiedene Veranstaltungsräumlichkeiten zur Verfügung. Der Konkurrenzdruck ist in diesem Segment sowohl innerhalb der privaten Anbieter (z. B. Hotels) als auch zwischen privaten Anbietern und öffentlich subventionierten Einrichtungen recht hoch und bildet deshalb in den weiteren Betrachtungen keinen Schwerpunkt.

Eine andere Situation stellt sich im Bereich von Veranstaltungen oberhalb 200 Teilnehmer dar, weil keine adäquaten Veranstaltungsräumlichkeiten zur Verfügung stehen bzw. nicht ganzjährig vermarktungsfähig sind.

Allerdings wird Anklam sich in diesem Segment der Wettbewerbssituation stellen müssen, da auch im weiteren Umfeld eine vielfältige Auswahl an Veranstaltungsangeboten für die unterschiedlichsten Bereiche des Veranstaltungsmarktes besteht.

Die zukünftige Entwicklung im Veranstaltungsmarkt in Anklam steht in sehr engem Zusammenhang mit den zukünftig zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten.

Bleiben die räumlichen Kapazitäten und Qualitäten auf dem gegenwärtigen Niveau, kann kaum von einer Steigerung der Besucherzahlen ausgegangen werden. Es ist anzunehmen, dass sich der Trend der Abwanderung von Veranstaltungen in andere Orte fortsetzt.

Fazit: Ein deutlicher Handlungsbedarf besteht also im Bereich der Veranstaltungsräumlichkeiten oberhalb 200 Teilnehmer, wobei Veranstaltungen mit mehr als 400 Teilnehmern in Anklam vermutlich die Ausnahme bleiben werden.

Insofern liegt ein besonderer Fokus der nachfolgenden Betrachtungen auf den Möglichkeiten zur Schaffung einer multifunktionalen Veranstaltungsstätte in der Nikolaikirche, die auf eine Größenordnung von etwa 400 Plätzen ausgerichtet ist und in der insbesondere Veranstaltungen kultureller und geselliger Art, Tagungen, Seminare und Veranstaltungsmessen stattfinden können.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung des Bauzustandes

Im Zuge der Bestandsaufnahme des Objektes werden detaillierte Untersuchungen mit folgenden Schwerpunkten erfasst: Baugeschichtliche Etappen, bisherige Ansätze für die denkmalpflegerische Zielsetzung, durchgeführte Sanierungsarbeiten 1990 – 2005

Es erfolgt eine umfassende Erfassung und Bewertung des Bauzustandes 2005, aus der die weiteren notwendigen Maßnahmen zur Bestandssicherung und Erhaltung der Bausubstanz unter Einbeziehung der baulich-denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen abgeleitet werden.

Im Ergebnis der denkmalgerechten Bestandssicherung wird für die durchzuführenden Maßnahmen eine Kostenschätzung nach DIN 276 aufgestellt. Diese unmittelbar erforderlichen Sanierungsmaßnahmen erfordern ein Investitionsvolumen von 5.170.000,00 €.

4 Entwicklung von Nutzungsvorstellungen und -alternativen

Ansätze zur Nutzungsfindung

In Anklam wurden im Verlauf der Fachgespräche benannt bzw. diskutiert:

Sicherung des Baudenkmals ohne Publikumsverkehr, Sicherung des Baudenkmals mit Publikumsverkehr (Turmbegehung), saisonale Nutzung für Märkte und Ausstellungen, saisonale Nutzung für Veranstaltungen (z. B. Revue, Konzerte), Museumskirche zum Thema Lilienthal, Nikolaikirche als multifunktionaler Veranstaltungsort inklusive Tagungs- und Seminarbetrieb, Theaterkirche, Welcome-Center, Naturparkverwaltung.

Vergleichsbeispiele zur Orientierung

Die Recherche ausgewählter, vergleichbarer Objekte spiegelt die vorhandene Vielfalt, aber auch den Mut zu streitbaren Projekten in der Nutzung sakraler oder ehemals sakraler Bauten wider. Nicht nur die Reaktivierung sakraler Nutzungen, sondern auch für fast alle denkbaren öffentliche Nutzungsformen, wie Bibliothek, Museum, Restaurant, Veranstaltungsort, sogar Turnhalle oder Wohnungen, sind Beispiele vorhanden.

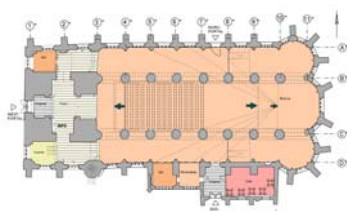
5 Vertiefende Untersuchung von Nutzungsvarianten

In Abstimmung mit den Akteuren werden 3 Varianten vertiefend untersucht:

1. Sicherung als Baudenkmal mit saisonaler Nutzung
2. Sicherung als Baudenkmal mit partieller ganzjähriger Nutzung
3. Sicherung als Baudenkmal mit ganzjähriger Nutzung

Kaltbau	Bau in Bau	Warmbau
		
<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung des Baudenkmals - Saisonale bzw. provisorische Nutzungen - Märkte, Veranstaltungen, Ausstellungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung des Baudenkmals - Ganzjährige Nutzungen in Teilbereichen - kleine Bühne, Gewerbe und Dienstleistungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung des Baudenkmals - Ganzjährige Nutzung des Gesamtensembles - Variabler Hallenraum, Veranstaltungszentrum

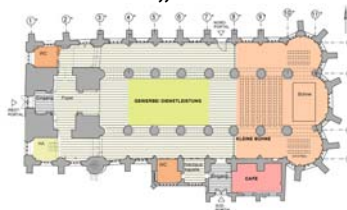
Variante 1 – Kaltbau



- variabel nutzbarer Hallenraum
- Sanitärbereich
- freier Einblick in die Dachkonstruktion
- ehemalige Sakristei als kleines Café mit 20 Sitzplätzen
- Bestuhlung des Kirchenmittelschiffs in Reihen, max. 450 Plätze
- Turm als Aussichtsturm und Glockengeschoss

Kosten			
Bestandssicherung	Variante Kaltbau	Turmnutzung	gesamt
5.170.000,00 €	830.000,00 €	310.000,00 €	6.310.000,00 €

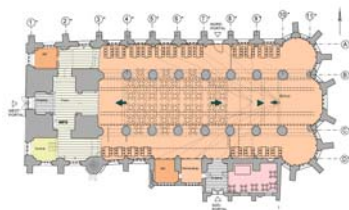
Variante 2 – „Bau in Bau“



- ganzjährige Nutzung beheizbarer Teilräume
- kleiner Raum für ca. 200 Besucher
- verschiedene gewerbliche Nutzungen
- Einschränkung des ursprünglichen Raumeindrucks

Kosten			
Bestandssicherung	Variante Bau in Bau	Turmnutzung	gesamt
5.170.000,00 €	1.545.000,00 €	310.000,00 €	7.025.000,00 €

Variante 3 – „Warmbau“



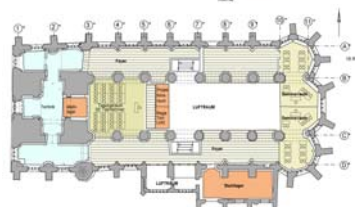
- ganzjährige Nutzung
- variabler Raum
- Sanitäreinbau
- max. 450 Sitze
- fehlende Nebenräume für Tagungs- und Veranstaltungszentrum

Kosten				
Bestandssicherung	Variante Warmbau	Turmnutzung	gesamt	
5.170.000,00 €	1.860.000,00 €	310.000,00 €	7.340.000,00 €	

Variante 3 – „Warmbau mit Emporen“



- ganzjährige Nutzung
- Vermarktung als Veranstaltungszentrum für 330 Personen
- einige Funktionseinschränkungen
- Beeinträchtigung des Raumeindrucks



Kosten				
Bestandssicherung	Variante Warmbau mit Emporen	Turmnutzung	gesamt	
5.170.000,00 €	4.290.000,00 €	310.000,00 €	9.770.000,00 €	

Variante 3 – „Warmbau mit Funktionsneubau“



- ganzjährige Nutzung
- Veranstaltungszentrum für 330 Personen
- Neubau beeinträchtigt städtebauliche Situation

Kosten				
Bestandssicherung	Variante Warmbau mit Funktionsneubau	Turmnutzung	gesamt	
5.170.000,00 €	3.120.000,00 €	310.000,00 €	8.600.000,00 €	

6 Zusammenfassung und Empfehlung

Die Bestandssicherung, Sanierung und der Ausbau der Nikolaikirche wurden im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie in verschiedenen Stufen und Varianten geprüft und sind demnach bautechnisch ohne Zweifel möglich und auch sinnvoll. Es ergeben sich z. T. sehr interessante Lösungsansätze, die bei einer Realisierung beachtliche Beiträge für die Belebung der Innenstadt leisten können.

Bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Varianten wurde in Ansatz gestellt, dass es auch in den kommenden Jahren gelingt, weitere Fördermittel in der bisherigen Größenordnung einzuwerben und es mit zunehmender Multifunktionalität des Objektes möglich wird, private Partner in die Finanzierung einzubinden.

Wenn die betriebswirtschaftlichen Aspekte in der Betrachtung und Bewertung der Bestandssicherung, der weiteren Sanierung und dem Ausbau der Nikolaikirche in Anklam als Denkmal und Veranstaltungstätte den dominierenden Entscheidungsmaßstab bilden, kann für keine der untersuchten Varianten eine Empfehlung ausgesprochen werden, da ein kostendeckender Betrieb unter den getroffenen Annahmen nicht erreichbar ist.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie sollte deshalb als Grundlage für die weitere Diskussion mit potenziellen Fördermittelgebern und privaten Partnern genutzt werden, um über diesen Weg die Wirtschaftlichkeit des Objektes weiter zu verbessern.