

Sitzungsvorlage DS 2018/044

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: 13.01.2018)

Mitwirkung:
Amt für Schule, Jugend, Sport
Stadtkämmerei
Stadtplanungsamt/Stadtsanierung

Aktenzeichen: 8810.008-02

Bildungs- und Kulturausschuss

öffentlich am 28.02.2018

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 07.03.2018

Gemeinderat

öffentlich am 09.04.2018

Nutzung Bauhütte nach Auszug der Stadtkämmerei
- Standortentscheidung für die Musikschule
- Grundsatzbeschluss über künftige Nutzung

Beschlussvorschlag:

1. für Vorberatung im Ausschuss für Bildung und Kultur:

Die Musikschule wird von der Friedhofstraße 2 in die Bauhütte verlegt.
Die Bauhütte ist für die Nutzung durch die Musikschule umzubauen.

2. für Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik:

- a) In der Bauhütte sollen künftig folgende Nutzungen sein:
vorrangig die Musikschule und ein (betreutes) öffentliches WC,
ggfs. ergänzend eine Tagesgastronomie, eine Gewerbeeinheit
(z.B. Blumenladen).
- b) Die Verwaltung wird beauftragt für den dazu notwendigen Umbau
 - das Raumprogramm für den Umbau auszuarbeiten und
 - einen Architektenwettbewerb oder ein anderes vergleichendes Verfahren (z. B. Mehrfachbeauftragung) vorzubereiten.
- c) Die voraussichtlichen Gesamtkosten für die Umbaumaßnahmen, Ausstattung, Umzug und Folgekosten zu ermitteln.

3. Die einzelnen, vorgenannten Arbeitsstufen sind den Gremien, jeweils nach deren Abschluss, zur Entscheidung vorzulegen.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

Der Gemeinderat hat am 24.10.2016 einstimmig beschlossen:

1. Die Bauhütte wird nicht verkauft. Anzustreben ist ein langfristiger Pacht-/Mietvertrag. Möglich ist auch ein Erbbaurecht über 25 Jahre, wenn dieses wirtschaftlich für die Stadt vorteilhafter ist.
2. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - a) mit den drei Interessenten über die gastronomische Folgenutzung zu verhandeln und das Ergebnis dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen,
 - b) und über eine lokale Anzeige abzufragen, ob es zu den aufgezeigten Rahmenbedingungen weitere Interessenten gibt und diese gegebenenfalls in die Verhandlungen einzubeziehen.

2. Sachstand

Es wurden erste Gespräche mit Interessenten aus der Gastronomie, die flächenmäßig große Lokale anbieten wollten, geführt. Weitere Gespräche wurden dann u. A. zurückgestellt, um Untersuchungen/Überprüfungen der Bausubstanz durchzuführen. Diese sind für die Einschätzung der Baukosten notwendig, da die Interessenten überwiegend eine Beteiligung der Stadt am Umbau erwarteten und auch über 50% der Flächen durch die Stadt einer weiteren Nutzung hätten zugeführt werden müssen.

Die Musikschule ist am jetzigen Standort sehr beengt untergebracht. Die Nutzungsintensität durch den Schulbetrieb entspricht nicht den Möglichkeiten des Gebäudes. Zudem ergibt sich zurzeit die Möglichkeit dieses Grundstück städtebaulich zu entwickeln, wenn die Musikschule an einem anderen, geeigneten Standort unterkäme. Die Bauhütte am Rand der Altstadt, in der Nähe der Realschule, wo sie Räume mit nutzt und der direkten Anbindung an den ÖPNV, wäre ein solcher geeigneter Standort.

3. Musikschule in die Bauhütte

Die Musikschule hat in einem ersten Raumprogramm die Flächen zusammengestellt, die sie für einen zukunftssträchtigen Betrieb haben sollte. Mit diesen Vorgaben wurde, in Abstimmung mit der Musikschule, anhand eines Flächenlayouts geprüft, ob das benötigte Raumprogramm in der Bauhütte unterzubringen ist. Das Flächenlayout - siehe Anlage – zeigt, dass das Raumprogramm dort grundsätzlich untergebracht werden könnte. Zu überprüfen ist noch, ob

- das Raumprogramm alle Flächen enthält, die sinnvollerweise an einem Standort unterzubringen sind,
- die Musikschule nur über einen Zugang erschlossen werden kann oder ihr ein zweiter Zugang und ev. auch weiterer Flächen im Erdgeschoss zugeordnet werden sollten.

Für künftige, zusätzliche Flächenanforderungen der Musikschule ergeben sich mittel-, längerfristig Flächenpotentiale im Vogthaus.

Neben der Musikschule wären in der Bauhütte - nach heutigem Stand des Flächenprogramms der Musikschule - noch weitere Nutzungen möglich. Eingetragen sind ein (betreutes) öffentliches WC, eine Tagesgastronomie und eine Gewerbeeinheit (z.B. Blumenladen). Bei der Tagesgastronomie sollte darauf geachtet werden, dass die bestehende Gastronomie im Kiosk eine Überlebenschance hat.

Im Untergeschoss sollte Platz für eine Trafostation zur Versorgung der Altstadt geschaffen werden.

4. Weiteres Vorgehen, Zeitschiene

Mit dem Sachbeschluss des Gemeinderats am 18.12.2017 zum Umbau/ Sanierung des Gebäudes Rudolfstraße 22 nach Auszug des Notariats mit Grundbuchamt wurde die Entscheidung für den Umzug der Stadtkämmerei bestätigt. Die Umbaumaßnahmen beginnen Anfang Februar 2018 nach Auszug des Grundbuchamtes und der Notariate. Die Stadtkämmerei soll im 2. Quartal 2018 in die Rudolfstraße 22 umziehen. Ein enger Zeitraum für die Instandsetzung- und Modernisierungsarbeiten.

Die Verwaltung schlägt vor,

- a) jetzt das Raumprogramm für die in Ziffer 3 genannten Nutzungen als Grundlage für einen Wettbewerb/eine Mehrfachbeauftragung auszuarbeiten, und
- b) für die Suche der Planer – es sind europaweite Ausschreibungen notwendig - die Auslobung für einen Wettbewerb/eine Mehrfachbeauftragung vorzubereiten,
- c) mit Interessenten für die gewerblichen Nutzungen erste Sondierungsgespräche zu führen. Seit den Berichten in der Schwäbischen Zeitung über diese Nutzungen liegen zahlreiche Interessenbekundungen vor,
- d) die Gesamtkosten mit Folgekosten zu ermitteln und in diesem Zusammenhang auch die Zuschuss- und Darlehensoptionen (z.B. KfW) zu prüfen.
- e) die Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt vorzunehmen.

Bei einer zügigen Umsetzung der vorgenannten Planungsschritte sollte ein Baubeginn Anfang 2020 möglich sein. Mit einer Bauzeit von rund 18 Monaten ist zu rechnen.

5. Kosten und Finanzierung:

Die Bauhütte für diese Nutzungen umzubauen, bedeutet in einem Kulturdenkmal einen Neubau mit sehr hohen Schallschutzanforderungen zu schaffen und das Gebäude dabei im Sinne des vorbeugenden Brandschutzes zu ertüchtigen.

Anhand von Vergleichsprojekten ist mindestens von Modernisierungs-, Umbaukosten in Höhe von rund 5 Mio. € (wenn für das Erdgeschoss die Nettokosten angesetzt werden) bis 5,5 Mio. € auszugehen.

Eine anteilige Gegenfinanzierung kann aus dem Verkauf des jetzigen Standorts der Musikschule erzielt werden.

Die Verwaltung hat für diesen Umbau/ Modernisierung bereits für das Jahr 2018 Sanierungszuschüsse beantragt. Wird das Vorhaben im Programmjahr 2018 nicht aufgenommen, wird in den Folgejahren der Antrag wiederholt – eine Garantie für eine Aufnahmen gibt es nicht.

Die Finanzierung der angenommenen Modernisierungs-, Umbaukosten in Höhe von 5 Mio. € ist im Haushaltsplan 2018 mit einer ersten Planungsrate und in der mittelfristigen Finanzplanung in den Jahren 2019 und 2020 vorgesehen.

Anlagen:

Anlagen: Flächenlayout