

**Sitzungsvorlage DS 2018/296**

Amt für Architektur und  
Gebäudemanagement  
Reinhard Rothenhäusler  
(Stand: **25.09.2018**)

Mitwirkung:  
Amt für Schule, Jugend, Sport  
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: 8810.008-02

**Bildungs- und Kulturausschuss**

öffentlich am 08.10.2018

**Ausschuss für Umwelt und Technik**

öffentlich am 10.10.2018

**Gemeinderat**

öffentlich am 22.10.2018

**Musikschule in die Bauhütte (Umbau Bauhütte mit kommunaler Musikschule)**  
**- Vorstellung der Machbarkeitsstudie**  
**- Zustimmung zum Raumprogramm**  
**- Auftrag zur Ausschreibung und Beauftragung der Planungsleistungen**

**Beschlussvorschlag:**

1. Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie vom August 2018 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Musikschule wird von der Friedhofstraße 2 in die Bauhütte verlegt. Die Bauhütte wird für die Nutzung durch die Musikschule umgebaut.
3. Neben der Musikschule ist in der weiteren Planung eine Tagesgastronomie weiter zu verfolgen und zu untersuchen. Vorrang hat die Funktionsfähigkeit der Musikschule.  
Im Untergeschoss kann grundsätzlich eine Verteilerstation der TWS untergebracht werden. Die Kosten hierfür trägt die TWS.
4. Für die Beauftragung der Architektur- und Ingenieurbüros zum Umbau der Bauhütte für die Musikschule sind die Ausschreibungs- und Suchverfahren vorzubereiten und die Ausschreibungsunterlagen den Gremien zur Entscheidung vorzulegen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt in der Altstadt alternative Standorte für ein betreutes öffentliches WC zu prüfen und aufzuzeigen.

## Sachverhalt:

### 1. Beschlusslage

Der Gemeinderat hat, jeweils einstimmig, beschlossen:

- am 24.10.2016
  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.*
- am 09.04.2018
  3. *Die Musikschule soll von der Friedhofstraße 2 in die Bauhütte verlegt werden. Der Umbau der Bauhütte für die Nutzung durch die Musikschule soll geprüft werden.*
  4. *In der Bauhütte sollen künftig folgende Nutzungen sein:*
    - a) *vorrangig die Musikschule und ein (betreutes) öffentliches WC, ggfs. ergänzend eine Tagesgastronomie, eine Gewerbeeinheit (z.B. Blumenladen).*
    - b) *Die Verwaltung wird beauftragt*
      - c) *das Raumprogramm für einen Umbau der Bauhütte auszuarbeiten und*
      - d) *für die Beauftragung der Architektur- und Ingenieurbüros ein geeignetes Suchverfahren vorzubereiten.*
    - e) *Die voraussichtlichen Gesamtkosten für die Umbaumaßnahmen, Ausstattung, Umzug und Folgekosten zu ermitteln.*
  5. *Die einzelnen, vorgenannten Arbeitsstufen sind den Gremien, jeweils nach deren Abschluss, zur Entscheidung vorzulegen.*

### 2. Musikschule in die Bauhütte - Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie bestätigt, dass die Musikschule in der Bauhütte untergebracht werden kann. In der vorgelegten Studie mit der Tagesgastronomie fehlen allerdings an diesem Standort die aus Sicht der Verwaltung wichtigen Räume für die Musikschulverwaltung und "Empfangs- Aufenthaltsbereich" für Musikschüler. Ist die ganze Verwaltung im Vogthaus, fehlt in der Musikschule eine allgemeine Ansprechperson.

Die Studie sieht die Musikschulverwaltung im Vogthaus, das ebenfalls mittel-

fristig durch die Musikschule, insbesondere für die musikalische Früherziehung, genutzt werden soll. Die für das Vogthaus bisher vorgesehenen Nutzungen – Früherziehung im Erdgeschoss, Büros und eventuell Einzelunterricht in den oberen Geschossen - sollten im wesentlichen ohne Umbaumaßnahmen möglich sein.

Die Tagesgastronomie rund um den Turm, um den Bestand, die Nutzung des Kiosks zu sichern, nimmt eine Fläche von rund 168 m<sup>2</sup> ein. Überprüft wurde auch nachgehend die gemeinsame Nutzung dieser Fläche mit einem Blumen-geschäft und einem Cafe. Grundsätzlich sollte nur eine Nutzung auf dieser Fläche sein; eine Gewichtung der Funktionen bei gemeinsamer Nutzung wäre nicht einfach, vor allem könnte nur eine der beiden Nutzungen Richtung Holzmarkt orientiert werden. Eine Nutzung würde immer leiden. Klar sollte auch sein, dass während der Umbaumaßnahme keine Nutzung in der Bauhütte sein kann.

Das bisher als "gewünschte" Nutzung im Raumprogramm enthaltene betreute öffentliche WC ist aus Platzgründen nicht berücksichtigt worden. Es wäre aber wichtig ein betreutes, öffentliches WC oder eine adäquate Alternative in der Altstadt zu haben. Es ist offen wie und in welchem Zeitrahmen diese Aufgabe erfüllt werden kann. Denkbare Alternativen könnten z. B. sein:

- in der Tiefgarage Marienplatz in der Nähe der Aufzüge,
- Aufwertung, Erweiterung Standort Kornhaus
- eine technische Lösung (Einpersonen-Kabine – Standortmöglichkeiten wären zu suchen).

Die Verwaltung hat Alternativen zu suchen, zu prüfen und aufzuarbeiten mit Konzepten/Planungen und Kostenrahmen. Diese Unterlagen sind Voraussetzungen für weitere Entscheidungen im Gemeinderat wie die Sachentscheidung und gegebenenfalls die Finanzierung eines neuen öffentlichen WC's in der Altstadt in Kenntnis der Gesamtfinanzierungsanforderungen im entsprechenden Haushaltsjahr auf der Grundlage der Gesamtpriorisierungsliste des Gemeinderats.

Im Untergeschoss kann bautechnisch eine Trafostation zur Versorgung der Altstadt geschaffen werden. Allerdings sind Eingriffe in die Außenwände im Untergeschoss des Gebäudes erforderlich, die nur mit der Zustimmung der Denkmalpflege möglich sind. Der Einbau der Trafostation ist Sache der TWS und geht zu deren Lasten.

### **3. Terminplan**

Die Arbeit an der Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass es gut ist, der Planungsphase genügend Zeit zu geben, deshalb die Entscheidung über den Arbeitsschritt Machbarkeitsstudie erst jetzt im Oktober 2018.

Der Baubeginn für Umbauarbeiten in der Bauhütte ist für Mitte 2020 geplant, um im April 2022 das Gebäude der Musikschule zur Nutzung übergeben zu können.

Folgende kurzfristigen Arbeitsschritte und Meilensteine sind

Dezember 2018	Entscheidung in den Gremien über die Unterlagen für das Such- und Auswahlverfahren der Planer (Architekten und Ingenieure) mit fortgeschriebenem Raumprogramm für den Umbau der Bauhütte
12. 12.2018	Beginn Teilnahmewettbewerb durch Absendung an EU-Ausschreibungsblatt
KW 14 (April) 2019	Beauftragung der Planer, vorbehaltlich der Mittelbereitstellung und Genehmigung des Haushaltsplanes 2019 durch das Regierungspräsidium
April 2019 bis Januar 2020	Planung, Baugenehmigungsverfahren Ausschreibung
Mitte 2020	Baubeginn

#### 4. **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. Mit seiner Kosteneinschätzung kommt Architekt Maroske auf gerundet 5,1 Mio. €. Noch nicht enthalten sind Einrichtungen Ausstattung, Umzug und die Baubetreuungskosten für das AGM. Dafür sind nochmals rund 400.000 € anzusetzen. Der im April genannte Kostenrahmen hat sich bestätigt.

Der für das Jahr 2018 von der Verwaltung gestellte Antrag auf Sanierungszuschüsse war erfolgreich. Bewilligt wurde ein Zuschuss in Höhe von 2.808.000 € für die städtebauliche Einzelmaßnahme

#### **"Umbau Bauhütte mit kommunaler Musikschule"**

im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme "Altstadt und Erweiterung (ASP)". Der Bewilligungszeitraum ist vom 01.01.2018 bis 30.04.2022 festgelegt. Daraus ergibt sich folgender "Finanzplan"

Jahr	Ausgaben brutto	Ausgaben nach ant. Abzug Vst	förderfähig	Einnahmen	Einnahmen gerundet
2018	30.000 €	29.370 €	17.622 €		
2019	500.000 €	489.500 €	293.700 €	280.190 €	280.000 €
2020	1.500.000 €	1.468.500 €	881.100 €	792.990 €	790.000 €
2021	2.500.000 €	2.447.500 €	1.468.500 €	1.321.650 €	1.325.000 €
2022	970.000 €	949.630 €	569.778 €	413.170 €	413.000 €
Summen	5.500.000 €	5.384.500 €	3.230.700 €	2.808.000 €	2.808.000 €
	Förderobergrenze	Kosten	3.120.000 €		
		Zuschuss	2.808.000 €		

Die auf die Gastronomie anteilig entfallenden Baukosten sind vorsteuerabzugsfähig; angesetzt wurden rund 600.000 bzw. rund 11 % der Gesamtbaukosten. Förderfähig sind 60% der Ausgaben nach Abzug der anteiligen Vorsteuer für die Gastronomie; der Fördersatz auf förderfähige Kosten beträgt 90%.

Die Gesamtfinanzierung ist im Haushalt und der Finanzplanung 2019ff in Kenntnis der Gesamtkosten der Maßnahme darzustellen und zu priorisieren.

**Anlagen:**

- Anlage 1      Machbarkeitsstudie – Pläne
- Anlage 2      Raumprogramm Musikschule
- Anlage 3      Kosteneinschätzung vom August 2018