

Sitzungsvorlage DS 2019/048

Ortschaftsrat Eschach
öffentlich am 19.02.2019

Stadtkämmerei
Untereiner, Stefan
(Stand: 07.02.2019)

Mitwirkung:
Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Ortsverwaltung Eschach

Aktenzeichen:

Errichtung eines Probelokals durch den Musikverein Obereschach als Anbau an das bestehende Hallenbad / die Mehrzweckhalle Obereschach
- Einräumung eines Erbbaurechts für den Musikverein Obereschach
- Kostenübernahme der Stadt im Rahmen der Kulturförderrichtlinien

Beschlussvorschlag:

1. Dem Musikverein Obereschach wird an einer ca. 374 m² großen Teilfläche des städtischen Grundstücks der Gemarkung Eschach Flst. Nr. 1450, Kirchweg, ein Erbbaurecht auf die Dauer von 30 Jahren eingeräumt.
2. Der jährliche Erbbauzins beträgt 51,13 €/m² bei einer jährlichen Verzinsung von 3 %, somit 573,68 €.
3. In Anwendung der Kulturförderrichtlinien stellt die Stadt dem Musikverein ein baureif vorbereitetes Grundstück zur Verfügung und trägt die Vorbereitungskosten der Baufläche in Höhe von 100.000 €.
4. Die außerplanmäßigen Ausgaben für die Vorbereitungskosten werden abgedeckt durch Wenigerausgaben bei Kostenstelle 7.365001.037.001 Kindergarten Momos Welt (HH-Plan Seite 325).
5. Die städtischen Grundstücke Flst. Nr. 933 und Flst. Nr. 933/2, je Gemarkung Eschach, werden auf die Dauer von 10 Jahren an den Musikverein Obereschach e. V. verpachtet.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Dem Musikverein Obereschach standen bisher Räumlichkeiten im alten Schulgebäude (ehemaliges KBZO-Gebäude) auf dem Gelände der Stefan-Rahl-Schule für die Musik- und Registerproben zur Verfügung. Mit dem Abriss dieses Gebäudes im Jahr 2017 sind diese Räumlichkeiten weggefallen. Derzeit probt der Musikverein im Hauptgebäude der Stefan-Rahl-Schule, was jedoch keine Dauerlösung sein kann.

Der Musikverein Obereschach möchte deshalb ein neues Probelokal erstellen. Dies soll über einen Anbau an das bestehende Hallenbad / die Mehrzweckhalle realisiert werden. Die Stadt unterstützt den Musikverein bei diesem Vorhaben, in dem das notwendige Grundstück baureif im Rahmen eines Erbbaurechts zur Verfügung gestellt wird. Außerdem übernimmt die Stadt im Rahmen der Kulturförderrichtlinien die Kosten, die für die Baureifmachung der Baufläche notwendig sind. Nähere Erläuterungen hierzu folgen unter Ziffer 4.

Der Musikverein rechnet mit Gesamtkosten von ca. 400.000,00 €. In einer außerordentlichen Mitgliederversammlung am 20.11.2018 haben die Mitglieder des Musikvereins dem Vorhaben einstimmig zugestimmt.

Aktuell befindet sich der Verein in der abschließenden Planungsphase für die Stellung des Bauantrages. Der Verein möchte noch in diesem Jahr mit dem Bau des Probelokals beginnen.

2. Daten und Fakten – Musikverein Obereschach

Der Musikverein Obereschach hat derzeit 62 aktive Musiker, davon sind 6 Musiker unter 18 Jahren. 25 Jungmusiker werden ausgebildet und spielen in der Jugendkapelle.

Die Musikproben finden grundsätzlich immer donnerstags von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr statt. Vor Konzerten gibt es zusätzliche Proben, die in der Regel am Montag und Dienstag, jeweils von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr, sind.

Außerdem finden regelmäßige Registerproben für die Jungmusiker für verschiedene Instrumente, wie zum Beispiel Klarinette, Trompete, Querflöte statt.

Insgesamt besteht der Verein aus 72 aktiven Mitgliedern und 193 passiven Mitgliedern. Die Vorstandschaft hat drei Vorsitzende, einen Kassier und einen Schriftführer.

3. Erbbaurecht

Die notwendige Fläche (ca. 374 m² des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 1450) für die Errichtung des neuen Probelokals samt baurechtlich notwendiger Abstandsflächen soll dem Verein im Rahmen eines Erbbaurechts zur Verfügung gestellt werden.

Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 30 Jahre. Hierbei hat man sich an den Abschreibungszeiten für Vereinsgebäude orientiert.

Der jährliche Erbbauzins beträgt nach den derzeit gültigen Kulturförderrichtlinien $374 \text{ m}^2 \times 51,13 \text{ €/qm} \times 3 \% = 573,68 \text{ €}$.

Die vertraglich vereinbarten Erbbauzinsen werden nach den derzeit gültigen städtischen Kulturförderrichtlinien von der Stadt übernommen.

Der Erbbaurechtsvertrag wird auf der Grundlage des derzeit gültigen Mustervertrages abgeschlossen.

Darüberhinaus übernimmt die Stadt zur Sicherung der baurechtlich notwendigen Stellplätze entsprechende Baulasten auf dem Friedhofparkplatz (Teilfläche Flst. Nr. 1458), auf einer Teilfläche des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 1450 und auf einer Teilfläche des angrenzenden städtischen Grundstücks Flst. Nr. 1485. Ggf. entstehende Herstellungskosten hat der Verein zu tragen.

Für die Erschließung des Erbbaugrundstücks wird die Stadt die entsprechend notwendigen Geh- Fahr- und Leitungsrechte übernehmen.

4. Kostenübernahme durch Stadt für Baureifmachung Erbbaurechtsfläche

Die Kulturförderrichtlinien regeln den Umfang und die Lastenverteilung der vorbereitenden Maßnahmen zur Baureifmachung des Grundstücks. Dabei soll sichergestellt werden, dass von den Vereinen keine unabwägbaren Risiken mit der Grundstücksübernahme zu tragen sind. Für die Herstellung der Baureife auf der Erbbaurechtsfläche sind folgende Vorleistungen notwendig:

- Freiräumen des Baufeldes (Bäume, Steine, Schranke, etc.)
- Entfernung des Hallenvordachs
- Verlegung von Gas, Löschwasser- und Lichtstromleitungen
- Versetzen von Mastleuchten
- Verlegung einer Hausanschlussleitung und eines Schachts
- vorbereitender Asphaltrückbau für Leitungsverlegungen
- Änderung von Feuerwehrezufahrt und Versetzen eines Hydranten.
- Änderung Lüftungsführung der Halle für Fassadenschließung

Weiter übernimmt die Stadt gemäß Kulturförderrichtlinie die Kosten für die Vermessung des Erbbaugrundstücks und entstehende Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und dem Baugesetzbuch (BauGB).

5. Bewertung für die Hallenentwicklung

Die Entwicklung der Liegenschaft wird durch den Abbruch der alten Schule und den Neubau/Anbau eines Musikvereinsheims an das bestehende Hallenbad / die Mehrzweckhalle ganzheitlich positiv bewertet. Einerseits zwingt die Regelung zu Änderungen an Lüftung, Umkleiden und Eingangsbereich. Im Gegenzug ergeben sich gute Möglichkeiten zur Verbesserung und Neugestaltung einer geschützten Hallenvorzone. Die Verwaltung wird im Rahmen der Vertragsausgestaltung darauf achten, dass die bei der Hallenbadsanierung festgelegte Gestaltungslinie mit dem Neubau des Vereinsheimes fortgeführt wird. Der Gesamtkörper aus Mehrzweckhalle, Hallenbad und Vereinsanbau soll gestalterisch stimmig und homogen wirken.

6. Pachtvertrag Stadt - Musikverein Obereschach

Der Musikverein Obereschach e. V. hat seit mittlerweile 1998 die städtischen Grundstücke Flst. Nr. 933 und 933/2, je Gemarkung Eschach (s. Lageplan), von der Stadt Ravensburg gepachtet.

Auf diesem Gelände findet alljährlich am Pfingstwochenende das sogenannte 'Rettichfest' statt. Dieses Fest ist nicht nur weit über die Grenzen Ravensburgs hinaus bekannt, sondern der Verein generiert hier einen Großteil seiner Einnahmen, welche dann wiederum dem Vereinswesen (neues Probelokal, Musikinstrumente, Trachten etc.) und letztlich auch dem Gemeinwesen zu Gute kommen.

Damit der Musikverein weiterhin auf den vorgenannten Grundstücken das 'Rettichfest' feiern kann, sollen die Grundstücke dem Musikverein für weitere 10 Jahre, 01.01.2020 - 31.12.2029, verpachtet werden.

Kosten und Finanzierung:

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzügl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
Vorbereitungskosten zur Baureifmachung des Erbbaugrundstücks	100.000,00 €

Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)	
Jährlicher Erbbauzins	573,68 €

Mittelbereitstellung im Haushalt	
Ergebnishaushalt: Kostenstelle 2620040017, Sachkonto 43180300	
Finanzhaushalt: Abdeckung außerplanmäßige Ausgabe bei Wenigerausgaben bei Kostenstelle 7.365001.037.001 Kindergarten Momos Welt (HH-Plan Seite 325)	

Anlagen:

Lagepläne

Betriebskonzept

Kostenberechnung