

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

162/10

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Thomann, Andrea

Tel. Nr.:
82-2386

Datum:
21.10.2010

1. Betreff: Probelokal Stadtkapelle

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	15.11.2010	öffentlich
2. Gemeinderat	22.11.2010	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Die neue Mensa der Konrad-Adenauer-Schule wird entsprechend der nachfolgenden Begründung und der vorgelegten Pläne um ein Probelokal für die Stadtkapelle Offenburg ergänzt.
2. Unter Berücksichtigung der vereinbarten Beteiligung der Stadtkapelle wird mit ihr ein Pachtvertrag über 50 Jahre geschlossen. Auf die zwischen der Stadt und der Stadtkapelle vereinbarten Eckpunkte wird Bezug genommen, sie sind Grundlage für den abzuschließenden Pachtvertrag.
3. Das Baubudget der Baumaßnahmen an der Konrad-Adenauer-Schule wird um 400.000 € erhöht. Die Finanzierung erfolgt im Nachtragshaushalt 2011. Der mit dieser Vorlage gefasste Beschluss ist Grundsatzbeschluss und Baubeschluss in einem.
4. Der Stadtkapelle wird eine Bürgschaft zur Erlangung eines zinsgünstigen Darlehens bis zu einer Höhe von 70.000 € gewährt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

162/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Thomann, Andrea 82-2386

Datum:
21.10.2010

Betreff: Probelokal Stadtkapelle

Sachverhalt/Begründung:

Stadt und Stadtkapelle streben seit längerem eine Verbesserung der Probensituation für die Stadtkapelle an. Auf die Bedeutung der Stadtkapelle sowohl für das kulturelle Leben der Stadt als auch für die Repräsentation der Stadt und die Nachwuchsförderung braucht nicht näher eingegangen werden, sie werden als bekannt unterstellt. Die heutige Situation im Kulturforum, die nur eine Mitnutzung von multifunktional genutzten Räumen ermöglicht ist nach Auffassung aller Beteiligten nicht befriedigend.

Verschiedene Varianten einer Verbesserung sind in den letzten Jahren an Nutzungskonflikten, Kosten, Gebäuderestriktionen und Nachbarproblemen gescheitert. Seit diesem Sommer prüfen der Vorstand der Stadtkapelle und die Stadtverwaltung (auch unterstützt durch Anregungen aus dem Gemeinderat) die Möglichkeit, die neu zu bauende Mensa bei der Konrad-Adenauer-Schule durch ein Probenlokal zu erweitern. Allerdings scheidet eine ausschließliche Mitnutzung der Mensa (wie vorgeschlagen) aus, da beide Funktionen – Mensabetrieb und Probenlokal - nicht zufriedenstellend in Deckung gebracht werden können.

Der näher untersuchte Vorschlag einer Erweiterung der Mensa hat auch nach intensiver Prüfung, die in den letzten Wochen stattfand, gravierende Vorteile:

- Ein Neubau kann auf die Bedürfnisse der Nutzer optimal ausgerichtet werden.
- Die Infrastruktur der Mensa (einschl. Sanitärbereich) ermöglicht, dass ausschließlich der eigentliche Probenraum (ohne zusätzliche Verkehrsfläche) gebaut werden kann.
- Der Probenraum wird ebenerdig sein (Wunsch der Stadtkapelle).
- Die Parkplatzsituation ist auch angesichts der zeitlich unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte von Schule und Stadtkapelle sehr günstig.
- Die Anfahrbarkeit der Schule aus der ganzen Stadt ist gut.
- Es gibt keine Gefahr von nachbarlichen Einsprüchen wegen Störungen.
- Die örtliche Einbindung der Stadtkapelle an der Konrad-Adenauer-Schule ermöglicht zukünftig eine verstärkte Kooperation von Schule und Stadtkapelle zu beiderseitigem Nutzen. Hierbei könnten die Ganztagesangebote der Schule (für die städtische Mittel zur Verfügung stehen) ein interessanter Anknüpfungspunkt sein.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

162/10

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Thomann, Andrea	82-2386	21.10.2010

Betreff: Probelokal Stadtkapelle

Der Beginn des Neubaus der Mensa steht allerdings kurz bevor, alle Gremienbeschlüsse sind gefasst. Angesichts der gravierenden Veränderungen an der Konrad-Adenauer-Schule ab dem Schuljahr 2011/12 ist eine Fertigstellung der Mensa zum Schuljahresbeginn dringend erforderlich. Deshalb sollte nach Auffassung der Verwaltung die Entscheidung über eine mögliche Erweiterung der Mensa unverzüglich fallen.

Der Ältestenrat des Gemeinderates wurde von den Vorüberlegungen am 27.09.2010 in Kenntnis gesetzt, er hat – ohne dem sachlichen Ergebnis vorzugreifen - einer Beratung im Haupt- und Bauausschuss am 15.11.2010 und im Gemeinderat am 22.11.2010 zugestimmt.

Der Schulleiter der Konrad-Adenauer-Schule wurde Ende September über die Pläne unterrichtet. Er sieht das Projekt absolut positiv.

Der Fachbereich Planen, Hochbau, Umwelt hat in den Sommermonaten Pläne für die Erweiterung entwickelt, die anschließend in mehreren Gesprächen mit der Stadtkapelle erörtert und verändert wurden. Die Pläne haben mittlerweile einen Konkretisierungsgrad erreicht, der es erlaubte die Rohbauausschreibung für die Mensa, die zwingend Mitte Oktober ausgegeben werden musste, in zwei Losen vorzulegen. Los 2 (Probenraum) kommt selbstverständlich nur zur Ausführung, wenn der Gemeinderat den entsprechenden Beschluss fasst und die Mitgliederversammlung der Stadtkapelle ebenfalls zustimmt.

Für eine kurzfristige Realisierung des Projektes spricht im Übrigen, dass eine nachträgliche gesonderte Baumaßnahme mindestens um 20 % teurer werden würde. Dies hat die Stadtverwaltung dazu bewogen, so kurzfristig das Projekt zur Beschlussreife zu bringen.

Die Stadtkapelle und die Stadtverwaltung haben sich am 20.10.2010 über ein Eckpunktepapier verständigt, in dem alle relevanten Fragestellungen angesprochen sind. Die wichtigsten Punkte sind:

1. Die Kosten für die Erweiterung werden vom Fachbereich Planen, Hochbau, Umwelt derzeit auf 400.000 € (incl. MwSt. und Baunebenkosten, Baupreisindex I. Quartal 2010) geschätzt. Die Projektteile Mensa und Probenraum werden gemeinsam erstellt, in der Schlussabrechnung aber getrennt dargestellt.
2. Die Stadt beteiligt sich mit 75 % an den Kosten, die Stadtkapelle mit 25 %. Kostenminderungen werden proportional verteilt. Die Stadtkapelle muss sich an unvermeidbaren Kostenmehrungen höchstens bis zu einer Gesamtsumme von 440.000 € (also mit bis zu 10.000 €) beteiligen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

162/10

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2	Thomann, Andrea	82-2386	21.10.2010

Betreff: Probelokal Stadtkapelle

3. Die Stadtkapelle wird ihren Beitrag zu 2/3 zum Zeitpunkt der Übergabe des Raumes (derzeit geplant ist 01.10.2011) erbringen. Soweit die Stadtkapelle noch nicht ausreichende Eigenmittel eingeworben hat, wird sie ein Darlehen aufnehmen, für das die Stadt eine Bürgschaft stellen wird. Das weitere Drittel wird der Stadtkapelle längstens für fünf Jahre zinslos gestundet.
4. Die Stadtkapelle erhält für den Raum einen Pachtvertrag über 50 Jahre. Dieser beinhaltet die Mitnutzung der angrenzenden Verkehrsflächen und der WC-Anlagen. Eine Pacht ist nicht zu zahlen (vgl. Kostenbeteiligung). Sollte das Gebäude auch nach 50 Jahren noch als Probenlokal nutzbar sein, werden die dann Verantwortlichen im Sinne der jetzt getroffenen Lastenverteilung eine Nachfolgeregelung treffen.
5. Die Energiekosten (Strom und Heizung), die laufenden Kosten für Telefon und Internet sowie für die Reinigung des Probenlokals gehen zu Lasten der Stadtkapelle. Dazu werden bauseits entsprechende Zwischenzähler eingerichtet. Um der Stadtkapelle die Tragung der Bewirtschaftungskosten zu erleichtern, wird der städtische Zuschuss ab 2012 um 1.000 €/Jahr erhöht.
6. Die Mitnutzung weiterer Räume in der Mensa und in der Schule erfolgt auf Einzelabsprache mit der Schulleitung.
7. Für das Probenlokal ist derzeit ein üblicher Standard für Probenlokale vorgesehen. Die Stadtkapelle will kurzfristig überprüfen, ob mit Hilfe einer Spezialfirma ein Tonstudiosstandard hergestellt werden kann. Die Verwaltung hat erhebliche Bedenken, dass ein solcher Standard finanzierbar ist, ist aber bereit alle Varianten zu prüfen. Anschließend wird abschätzbar sein, wie sich die Mehrkosten eines solchen Sondervorschlages darstellen. Dann wird die Realisierbarkeit zwischen Stadt und Stadtkapelle erörtert.
8. Die Stadtkapelle ist für die komplette Ausstattung des Probenlokals mit beweglichem Mobiliar zuständig.
9. Die Stadt wird bauseits an einer Stirnwand ein raumhohes Regal mit Schiebetüren erstellen, das sich zur Lagerung der meisten Utensilien der Stadtkapelle eignet. Der ursprünglich zu suchende zusätzliche Lagerraum ist angesichts der Nebenräume und des zusätzlichen raumhohen Regals wahrscheinlich entbehrlich. Sollte dieser doch erforderlich sein, wird die Stadt sich um eine Lösung bemühen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

162/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.2

Bearbeitet von:
Thomann, Andrea

Tel. Nr.:
82-2386

Datum:
21.10.2010

Betreff: Probelokal Stadtkapelle

10. Für die Gebäudeinstandhaltung ist die Stadt Offenburg zuständig. Für die sogenannten Schönheitsreparaturen (vergleichbar eines Wohnungsmieters) ist die Stadtkapelle zuständig.

Für die Realisierung des Projektes bedarf es neben dem Gemeinderatsbeschluss eines Beschlusses der Mitgliederversammlung der Stadtkapelle.

Das Baukonzept stellt sich wie folgt dar:

Der rund 200 qm große Probelbereich der Stadtkapelle, schließt an die Spiel- u. Bewegungsfläche der Mensa direkt an. Neben einem gemeinsam genutzten Zugang und Foyer, werden auch die sanitären Anlagen eine wirtschaftliche Doppelnutzung durch Schule und Stadtkapelle erfahren.

Der Proberaum für das Blasorchester wird stützenfrei erstellt, um zu gewährleisten, dass keine Sichtbehinderungen den Probenbetrieb beeinträchtigen. Die Belichtung erfolgt von Westen. Durch schräggestellte Wandscheiben wird zum einen eine blendfreie Belichtung des Raumes sichergestellt, zum anderen wird die Raumakustik dadurch positiv beeinflusst.

Die Wärme für das Beheizen des Probelokales wird, wie bereits bei der Mensa, durch die bestehende Heizzentrale mit Blockheizkraftwerk auf dem Areal der Konrad-Adenauer- Schule bereitgestellt. Die separate Verbrauchszählung wurde bereits eingangs erwähnt. Anders als der Mensabereich mit Küche, werden die Räumlichkeiten der Stadtkapelle nicht mechanisch gelüftet, eine natürliche Fensterlüftung wird für angemessen erachtet.