

Eigenbetrieb Stadtbau
Sachbearbeiter(in): Peter Hauser, Betriebsleiter
12.06.2014

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Kultur-, Sozial- und Verwaltungsausschuss (öffentlich)

02.07.2014

Proberäume für die Stadtkapelle Rottweil

Beschlussvorschlag:

Der Kultur-, Verwaltungs- und Sozialausschuss nimmt zur Kenntnis, dass das Gebäude „Schlachthausstraße 2“ nicht für die Raumbedürfnisse der Stadtkapelle Rottweil geeignet ist.

Begründung:

Die FWV-Fraktion hat mit Schreiben vom 13.05.2014 (Vorlage Nr. 078/2014) beantragt:

Die Verwaltung möge prüfen, inwieweit das Gebäude Schlachthausstraße 2 für die Raumbedürfnisse der Stadtkapelle geeignet ist und ein entsprechender Proberaum eingerichtet werden kann.

Wir haben die Stadtkapelle gebeten, die Anforderungen an die Räume zur künftigen Unterbringung zu konkretisieren. Die näheren Angaben hierzu bitten wir, der Anlage 1 zu entnehmen.

Folgendes Raumprogramm sollte erfüllt werden.

- | | | | | | |
|----|--------------------------------|-------------------------------------|--------------|---------------------------|---------------------|
| a) | großer Proberaum: | | circa | 170 m ² | (Höhe circa 4,50 m) |
| b) | weiterer Proberaum: | | circa | 50 m ² | |
| c) | <u>3 Büro- und Lagerräume:</u> | <u>3 x circa 20 m² =</u> | <u>circa</u> | <u>60 m²</u> | |
| | Gesamtbedarf somit: | | circa | 280 m². | |

Das Gebäude „Schlachthausstraße 2“ verfügt über zwei Vollgeschosse mit circa 142 m² und circa 147 m², zusammen somit circa 290 m², sowie über ein nicht ausgebautes, „kaltes“ Dachgeschoss. Die Stockwerkshöhe im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss beträgt 2,55 m. Die Räume auf diesen beiden Geschossen sind zwischen 12 m² und 22 m² groß. Auch bei einem Zusammenlegen aller Räume auf diesen beiden Geschossen käme man somit nur auf eine Gesamtfläche von jeweils etwas über 140 m².

Die Statik des Gebäudes lässt eine Zusammenlegung in diesem Umfang nicht zu. Die Zusammenlegung von weniger Räumen macht keinen Sinn, da dann keine Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation erreicht wird. Auch die Stockwerkshöhen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind vorgegeben und erreichen mit 2,55 m nicht annähernd die Vorgabe von circa 4,50 m.

Ein Ausbau der nicht ausgebauten Bühne bzw. des Dachgeschosses zu einem großen Proberaum mit größerer Stockwerkshöhe würde Kosten verursachen, die einem Neubau entsprechen. Er würde im 3. Stock liegen und wäre nur über die Treppe erreichbar. Gegebenenfalls müsste dann im Gebäude oder an der Fassade eine Aufzugsanlage ein- bzw. angebaut werden.

Das Gebäude „Schlachthausstraße 2“ wurde am 19.11.2010 erworben, um den Verkauf des Gebäudes „Oberameigasse 13“ (ehemalige Polizeidirektion) an den Investor für die Jugendherberge zu ermöglichen. Die Stadt ist Eigentümerin des auf der anderen Seite der Schlachthausstraße liegenden Grundstücks, das derzeit die Feuerwache beherbergt. Nach dem Umzug der Feuerwehr in die neue Feuerwache an der Schramberger Straße muss dieses Grundstück einer Stadtentwicklungsmaßnahme zugeführt werden, da die Feuerwehrgebäude an dieser Stelle sicher nicht mehr sinnvoll genutzt werden können und auch von der Substanz her abgängig sind.

Es bietet sich an, dort ein Bauvorhaben mit Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sowie mit Büro- oder Praxisräumen und mit Wohnungen in den oberen Geschossen zu errichten. Es soll eine neue Stadtentwicklungsachse entstehen, die die Einkaufslage „Obere Hauptstraße“ mit der Einkaufslage „Nägelesgraben“ verbindet. Es empfiehlt sich, in diesem Zusammenhang auch das Grundstück „Schlachthausstraße 2“ mit zu überplanen und zu bebauen. Es könnte eine neue interessante Torsituation entstehen. Diese Überlegungen waren Basis für die Stellung eines Förderantrages für die Sanierung des Gebäudes „Oberameigasse 13“ und den Umbau zur Jugendherberge. Es musste damals ein gebietsbezogenes Entwicklungsziel dargelegt werden, da eine Objektförderung nicht bewilligt worden wäre.

Die Belegung des Gebäudes mit Proberäumen für die Stadtkapelle würde diese Stadtentwicklungsmöglichkeit verhindern, da auch später keine geeigneten Ersatzräume zur Verfügung stehen werden, es sei denn, dass diese an anderer Stelle neu gebaut oder auf sonstige Weise geschaffen werden.

Insgesamt gesehen eignet sich das Gebäude „Schlachthausstraße 2“ nicht oder nur sehr eingeschränkt für den gewünschten Zweck. Der erforderliche Komplettumbau würde sehr viel Geld kosten, dadurch die Situation dauerhaft verfestigen und insofern eine Stadtentwicklung im vorstehend geschilderten Umfang verhindern.

Abschließender Hinweis:

Es gibt derzeit im städtischen Immobilienbestand keine verfügbaren Räume, die den Anforderungen der Stadtkapelle für neue Proberäume mit entsprechenden Nebenräumen entsprechen würden.

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Das Gebäude ist „stillgelegt“ und wird nur über den Winter notbeheizt. Die negative Stellungnahme zum Antrag ist insofern kostenneutral.

Anlagen:

Anlage 1 – Anforderungen der Stadtkapelle zum neuen Proberaum

Anlage 2 – Planmaterial