

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2023/222

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	nicht öffentlich	30.11.2023	Vorberatung			
Jugendparlament	öffentlich	06.12.2023	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	11.12.2023	Beschlussfassung			

Erweiterung des Abdera um einen kleinen Veranstaltungsraum Entwurf mit Kostenschätzung Antrag der CDU-Fraktion zum Haushaltsplan 2022

I. Beschlussantrag

1. Der Ausbau der Garage/Werkstatt im Abdera wird aktuell nicht weiterverfolgt.
2. Der notwendige Erweiterungsbau des Stuhllagers mit Kosten in Höhe von 76.000 € wird weitergeplant und umgesetzt.
3. Für die weitere Planung des Stuhllagers werden die Architekten Kull und Voitun beauftragt.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Der Verein Lilienthal hat in der beigefügten Konzeption ausführlich seine Einschätzung zum Bedarf einer Erweiterung des Abderas dargestellt. Aufgrund der Höhe der Kosten soll der An- und Ausbau der vorhandenen Garage/Werkstatt mit Schaffung eines Eingangsfoyers und Sanitärräumen mit Kosten in Höhe von insgesamt 250.000 € nach Empfehlung der Verwaltung aktuell nicht weiterverfolgt werden. Das benötigte Stuhllager – Kosten in Höhe von 76.000 € – wird weitergeplant und gebaut.

2) Ausgangssituation

Der Verein Lilienthal ist vor einiger Zeit auf die Stadt gekommen und hat die Idee vorgebracht, die bestehende Garage, die früher von Jugend Aktiv als Werkstatt genutzt wurde, zum Veranstaltungsraum umzugestalten. Die Prüfung dieser Anfrage wurde im Rahmen der Haushaltsanträge für das Haushaltsjahr 2022 auf der Grundlage eines Antrags der CDU-Fraktion mehrheitlich vom Gemeinderat beschlossen.

3) Konzeption des Vereins Lilienthal

Seither gab es verschiedene Ideen des Vereins zur Nutzung der Garage, die nun in einem schlüssigen Gesamtkonzept zusammengefügt wurden (**Anlage 1**). Die bestehende Garage/ Werkstatt soll so umgebaut und ertüchtigt werden, dass sie als eigenständiger Veranstaltungsraum dienen kann. Im Bereich des bisherigen Rolltors soll ein Anbau mit Windfang und Sanitärräumen entstehen. Außerdem wird ein Stuhllager ergänzt, das die bisherige Garage auf dem Behördenparkplatz, die als Stuhllager dient, ersetzt, da diese im Zuge des Baus der Energiezentrale weichen muss.

4) Bewertung des Vorhabens

Die Notwendigkeit des Garagenausbaus zum Veranstaltungsraum wird von Lilienthal e.V. unter anderem damit begründet, dass die Nachfrage nach kleineren und bezahlbaren Räumlichkeiten für private Feiern, insbesondere für Jugendliche, besteht. Nach Einschätzung der Verwaltung herrscht hierfür tatsächlich ein Mangel im Stadtgebiet. Immer weniger Lokale verfügen über Nebenräume, Vereinsräumlichkeiten werden aufgrund von Lärmproblematiken immer seltener an Privatpersonen vermietet. Die beiden bestehenden (Jugend-)Räumlichkeiten im Stadtteilhaus (M-Pire) oder in der Ehinger Straße 19 (Abseitz) bieten nur begrenzte Möglichkeiten, um die Nachbarschaft nicht übermäßig zu beanspruchen.

Insbesondere Jugendliche möchten ihre Events in einer ungezwungenen und gleichzeitig unempfindlichen Atmosphäre feiern – teure und entsprechend hochwertig ausgestattete Gaststätten oder Veranstaltungsräume sind hier keine Alternative. Zu Beginn des Betriebs im Abdera diente das Tuvalu als kleiner Veranstaltungs- und Ausweichraum, das ist heute aus Brandschutzgründen nicht mehr zulässig, wodurch ein Raum entfallen ist. Ferner hatte der Raum in der Parallelnutzung organisatorische Probleme.

Die Räumlichkeiten der bisherigen Werkstatt sind bereits vorhanden, für die Nutzung als zusätzlichen Veranstaltungsraum aber bisher nicht ausgelegt und daher seit Auszug von Jugend Aktiv nur teilweise genutzt. Der Standort des Abderas und diese Flächen bieten sich nach Verwaltungseinschätzung für die Schaffung eines Veranstaltungsraums an. In den vergangenen Jahren gab es nur wenig Beschwerden und Probleme rund um das Abdera. Die Lage zwischen Gewerbeeinheiten und Schulen ist gut für Feierlichkeiten geeignet, da die nächste Wohnbebauung ein Stück entfernt liegt und durch Schulgebäude oder den Bachlauf akustisch abgeschirmt wird. Zudem hat der Verein eine gute Organisationsstruktur geschaffen, um Veranstalterinnen und Veranstalter entsprechend in die Verantwortung zu nehmen.

Durch eine gestaffelte Raummiete, wie vom Verein angekündigt, wird Lilienthal e.V. den Voraussetzungen unterschiedlicher Veranstaltenden gerecht und auch junge Menschen können sich die Raummiete leisten. Auch die weiteren Ausführungen des Vereins zu möglichen Nutzungen sind nachvollziehbar, ein zweiter Raum würde der bestehenden Veranstaltungshalle als Backstagebereich oder zweiten Floor eine deutliche Flexibilität geben. Zudem generiert er zusätzliche Einnahmen und hilft dem Verein dabei weiterhin ein finanzierbares und ausgewogenes Programm zu gestalten.

Die Anforderungen des Vereins an die Räumlichkeiten sind klar formuliert und dabei eher zurückhaltend:

- einfacher und robuster Raum (auch in Bezug auf Technik und Reinigung)
- einfach zu verwalten
- Betrieb muss unabhängig von Halle möglich sein
- Lärmschutz muss gewährleistet sein
- Toiletten sind notwendig

Wie schon beim Bau des Abderas ist der Verein bereit, das Bauprojekt durch Eigenleistungen zu unterstützen und dadurch die Kosten zu reduzieren. Eigenleistungen sind insbesondere beim Innenausbau des Veranstaltungsraums möglich. In diesem Zusammenhang würde auch die komplette Ausstattung des neuen Veranstaltungsraums (Licht- und Tontechnik, Möblierung, Theke) durch Lilienthal getragen.

5) Weitere Veranstaltungs-Räume in Biberach

Folgende Veranstaltungsräume (für Jugendliche) stehen in Biberach aktuell zur Verfügung:

Veranstaltungs-Räume	Nutzungshäufigkeit im Jahr 2023	Mietpreise	Bemerkungen
Abseitz	25 Veranstaltungen (Nutzungstage 35) weitere Veranstaltungen bis zum Jahresende geplant	Ehrenamtliche: 40 € Privatvermietungen: 90 € Musikanlage: 30 € Kautions: 150 €	Anwohnerbeschwerden bei übermäßigem Betrieb und Lautstärke Schließung während der Sommerferien
M-Pire	54	Gruppen: 20 € exkl. MwSt. Privatvermietungen: 160 € exkl. MwSt. Geschirr: 25 € exkl. MwSt. Kautions bei Privatvermietungen: 500 €	Veranstaltungen nur bis 02:00 Uhr (um 3.00 Uhr muss das Haus leer sein) In der Vergangenheit Einschränkungen wegen Anwohnerbeschwerden. 18er-Geburtstage sind erst seit 2023 wieder ermöglicht worden.
Applaus	70 Nutzungstage	Private Feiern: 395 €	
Weißer Turm	38 Nutzungstage	Private Feiern: 595 €	
Vereinsheime, Jugendbuden, kirchliche Jugendräume			Stehen i.d.R. nur Vereinsmitgliedern zur Verfügung

Im Zuge der Planungen wurde auch eine intensivere Nutzung des Jugendhauses als Veranstaltungs-Location für junge Leute diskutiert. Folgende Punkte sprechen aber gegen eine Vermietung von Räumlichkeiten des Jugendhauses als Veranstaltungsräume:

- Der Parallelbetrieb von Offenem Treff, festen Angeboten im Jugendhaus und privaten (Geburtstags-)Feiern ist räumlich nicht möglich. Der Offene Treff und die festen Angebote für Jugendliche sind wichtiger Hauptbestandteil der Konzeption und können nicht beliebig abgesagt werden. Der Offene Treff wird am Freitag und Samstag gut besucht (zwischen 50 und 100 Jugendlichen).
- Im Zuge der Bauplanung und Konzeptionserstellung des Jugendhauses wurde aus Kooperationsgründen und wegen der Nähe zum Abdera vereinbart, keinen parallelen Party-

Betrieb anzubieten und hierfür auch baulich im Jugendhaus keine Räumlichkeiten zu schaffen. Das Motto war „Kooperation statt Konkurrenz“ - Partys vom Jugendhaus sollen im Abdera stattfinden.

- Im Jugendhaus gibt es keinen Alkohol-Ausschank.
- Die Jugendhaus-Mitarbeiter treten nicht als Veranstalter auf, sondern unterstützen die Jugendlichen dabei selbst ihre Veranstaltungen zu organisieren.
- Inzwischen gibt es wenige Veranstaltungen im Jahreslauf, die Motto-bezogen im Jugendhaus stattfinden (bspw. Halloween-Party, School's out-Party, Christmas Battle der Funky Kids etc.)

6) **Entwurf und Kostenschätzung**

Das Architekturbüro Kull und Woitun hat die Erweiterung planerisch untersucht und die Kosten dafür berechnet.

Eine Variante mit nur dem Ersatz des Stuhllagers wurde ebenfalls untersucht und berechnet, da das bestehende Stuhllager auf dem Baugrundstück Energiezentrale Breslaustraße in jedem Fall als Folge der dortigen Baumaßnahme abgebrochen und ersetzt werden muss. Eine Bewertung und Darstellung der Alternativen ist in der Konzeption des Lilienthal e.V. (Anlage 1) zu finden.

Erweiterung Abdera

Die bestehende Garage/Werkstatt wird zu einem separaten, kleinen Veranstaltungsraum für kleinere Feste ausgebaut, ergänzt durch einen Anbau mit Eingangsfoyer und 2 Sanitärräumen.

Der Wegfall der Garage auf dem Behördenparkplatz auf dem angrenzenden Grundstück (momentan als Stuhllager vom Abdera genutzt), wird durch einen zusätzlichen Stuhllageraum als Anbau ersetzt. Diese Variante 2 ist in der **Anlage 2** (Erdgeschoss, Schnitt und Ansicht) beigefügt.

Die Kosten für den Anbau einschließlich Nebenkosten betragen brutto 249.985,00 €.

Dabei wurde auch eine Vereinfachung der Außenwände des Stuhllagers in einfacher Holzbauweise untersucht. Die Einsparung beträgt ca. 2.100,00 €. Ob dies realisiert werden kann, kann in der Ausschreibung abgefragt werden.

Gerundet wären also für den Entwurf gemäß Anlage 2 Gesamtkosten in Höhe von 250.000,00 € bereitzustellen.

Die Stadt ist hier zum Vorsteuerabzug berechtigt und muss daher nur den Netto-Betrag finanzieren.

Der Ausbau der bestehenden Garage/Werkstatt, einschließlich Medientechnik, kostet zusätzlich 47.050,00 €. Diese Maßnahme ist jedoch nicht im städt. Haushalt zu finanzieren, die Kosten dafür übernimmt der Verein Lilienthal.

Der Verein Lilienthal bevorzugt Variante 1 des Entwurfes. Die Mehrkosten gegenüber Variante 2 betragen ca. 10.000,00 €. Der einzige Unterschied der Varianten besteht darin, dass in V 1 der Vorraum eingehaust ist. Diese Kosten können aus Sicht der Verwaltung eingespart werden und sind in den genannten Kosten daher nicht enthalten.

Nur Stuhllager als Minimalvariante

Für den Neubau des Stuhllagers in einfacher Holzkonstruktion wurden Kosten in Höhe von brutto 75.860,00 € ermittelt. Dies wäre, sollte die Erweiterung keine Zustimmung finden, als Minimallösung zu realisieren, da das bestehende Stuhllager auf dem Parkplatz der Energiezentrale weichen muss. Diese Lösung ist in **Anlage 1 als Variante 4** dargestellt.

7) Beschlussempfehlung

Das Anliegen des Vereins Lilienthal ist aus Sicht der Verwaltung schlüssig nachvollziehbar und wurde detailliert erläutert. In der Gesamtschau erscheinen die Kosten im Vergleich zu den zusätzlich gewonnenen Quadratmetern allerdings zu hoch. Im Hinblick auf die aktuelle Haushaltssituation empfiehlt die Verwaltung, das Projekt aktuell nicht weiterzuverfolgen. Die Planungen für das benötigte Stuhllager sollen wie dargestellt weitergeführt und so ausgeführt werden, dass eine spätere Erweiterung möglich bleibt.

Das Architekturbüro Kull und Voitun soll mit der weiteren Planung beauftragt werden. Das Büro hat seinerzeit bereits den Umbau der Gewerbehalle zur Veranstaltungshalle in der Durchführung mit viel Eigenleistungen der Jugendlichen sehr engagiert geplant und betreut und auch die erste Erweiterung geplant.

8) Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung zur Vorlage wird die Maßnahme Stuhllager weiter geplant und ab 2024 realisiert.

Fürgut

Kopf-Jasiński

Anlage 1_Konzept Garagenumbau Pläne Kosten Fazit 2023 3 V03-1

Anlage 2 - 301 Erdgeschoss

Anlage 3 - 303 Schnitt + Ansicht