

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2017/174

| Beratungsfolge |                  |            | Abstimmung       |    |      |      |
|----------------|------------------|------------|------------------|----|------|------|
| Gremium        |                  | Datum      |                  | Ja | Nein | Enth |
| Bauausschuss   | nicht öffentlich | 16.10.2017 | Vorberatung      |    |      |      |
| Hauptausschuss | nicht öffentlich | 19.10.2017 | Vorberatung      |    |      |      |
| Gemeinderat    | öffentlich       | 26.10.2017 | Beschlussfassung |    |      |      |

### Zukunft des Pestalozzihauses II

#### I. Beschlussantrag

1. Das Pestalozzihaus wird nicht saniert. Nach Ausnutzung der Restnutzungsdauer in geeigneter Form wird es abgebrochen.
2. Die Bruno-Frey-Musikschule erhält einen neuen Vorspielsaal als Anbau an das Hauptgebäude am Bismarckring.

#### II. Begründung

##### 1) Kurzfassung

Die noch mögliche Restnutzungsdauer der Räume des Pestalozzihauses (PH) soll bei Bedarf ausgeschöpft werden. Anschließend wird das nicht denkmalgeschützte Gebäude abgebrochen. Eine Sanierung ist nicht wirtschaftlich und das Gebäude hat nach seiner banalisierenden Umgestaltung in den 1930er-Jahre keinen bauhistorische Bedeutung mehr. Das Grundstück bleibt für künftige Bedarfe in städtischem Eigentum.

Die Bruno-Frey-Musikschule (BFM) erhöht einen neuen Vorspielsaal als Anbau am Bismarckring.

Um die Lesbarkeit dieser Drucksache zu erleichtern und allzu viele Verweise zu vermeiden, werden relevante Textpassagen der DS 189/2015-NEU hier wiederholt.

##### 2) Ausgangssituation

In DS 189/2015-NEU wurde die Zukunft des Pestalozzi-Hauses ausführlich erörtert mit dem Ergebnis, das Haus als Interimsquartier während der Sanierung der Pflugschule zu nutzen, in dieser Zeit zu klären, ob es den Bedarf für einen Vorspielsaal gibt und anschließend über die Zukunft des Pestalozzihauses zu entscheiden.

Die bisherige Interimsnutzung endet Ende 2017.

### **3) Bauhistorische Einordnung**

Das PH wurde 1898 vom königlichen Hoffotografen Karl Baumann als Atelier- und Wohnhaus erbaut. In den drei Etagen EG, OG und DG gab es jeweils Wohnungen, in einem Anbau, kleiner als der spätere Saalanbau, das Atelier. Baumann errichtete eine schmucke Villa in Stil der Jahrhundertwende, mit Ecktürmchen und hervortretendem Erker mit Schmuckgiebel.

Seine heutige Gestalt erhielt das PH durch einen Umbau 1938 zur Unterbringung der NSDAP-Kreisleitung. Das Gebäude wurde seiner Schmuckelemente beraubt, das Dach wurde komplett erneuert, Gaupen und Wiederkehr mit ihrem Schmuckgiebel entfernt, das Ecktürmchen wurde abgerissen. Der Atelieranbau samt Vorgarten wurde ersetzt durch den wesentlich größeren Versammlungssaal. Der heute bestehende Eingangsbereich wurde angebaut.

Architektonisch wurde die ehemals schmucke Villa dadurch verunstaltet.

Später wurde das Gebäude lange Jahre durch die Jugendmusikschule genutzt, zuletzt diente es der Interimsunterbringung von Räumen der Förderschule während der Sanierung des Pflugschulhauses.

### **4) Mögliche Nachnutzungen und deren Kosten**

Das Gebäude ist abgenutzt, weist Schäden auf und ist generalsanierungsbedürftig. Bereits die Nutzung mit Musikübungsräumen hatte eher provisorischen Charakter, da die ursprüngliche Konzeption als Wohnhaus andere Nutzungen nur mit Kompromissen zulässt: Mangelhafte Erschließung, mangelhafter Brandschutz, teilweise ungünstige Raumzuschnitte.

Es wurde jedoch geprüft, ob es wirtschaftlich sein kann, das PH, ggf. interimswise, für andere Nutzungen zu sanieren und zu erhalten. Infrage kommen nach Meinung der Verwaltung allenfalls Wohn- oder Büronutzungen.

Drees und Sommer hat im Auftrag des Hochbauamts eine Machbarkeitsstudie für eine solche Überlegung erstellt mit folgendem Ergebnis:

#### 5.1. Sanierung PH für Büro- und Wohnnutzung unter Erhalt des Saals

Kostenprognose 1.014.000,-- €

#### 5.2. Erhalt des Saals, Abbruch Villa, Neubau eines Entreegebäudes mit Foyer, Sanitärbereich, Garderobe und Teeküche

Kostenprognose 500.000,-- €

#### 5.3. Sanierung Hauptgebäude PH für Büro- und Wohnnutzung, Abbruch des Saals

Kostenprognose 965.000,-- €

#### 5.4. Gegenrechnung: Abbruch PH samt Saal und Neubau eines vergleichbaren Büro- oder Wohngebäudes

Kostenprognose 1.174.000,-- € (Büronutzung) bzw. 1.134.000,-- € (Wohnnutzung)

Bei diesen Relationen ist eine Sanierung wirtschaftlich nicht sinnvoll. Ein vergleichbarer Neubau wäre nur unwesentlich teurer und könnte nutzungsoptimiert mit zeitgemäßen bau- und haustechnischen Standards errichtet werden.

## 5) Raumbedarf der Bruno-Frey-Musikschule

Für die Musikübungsräume und die Verwaltung der Bruno-Frey-Musikschule (BFM) wurde im Heinz H. Engler-Forum und durch Umnutzung im Hauptgebäude an der Wielandstraße Ersatz geschaffen.

Nicht optimal funktioniert jedoch die gemeinsame Nutzung der Aula zusammen mit der Realschule. Die BFM ist in der Wochennutzungszeit durch Termine der Schule und in der Jahresnutzungszeit z. B. durch Musical- und Theaterproduktionen der Schule, die eine Sperrung der Aula für andere Nutzungen erfordern, eingeschränkt. In der Musikschulzeitung vom Februar 2017 wird die Problematik des weiteren wie folgt beschrieben:

*„Das neue Raumkonzept verlangt bei der Belegung mit mehreren Nutzern zwangsweise einen erhöhten Abspracheaufwand. Es muss noch längerfristiger geplant werden und die kurzfristige Flexibilität ist stark eingeschränkt. Insbesondere bei Zusatzproben oder nicht vorhersehbaren Aufgaben (wer weiß schon vorher, wie erfolgreich ein Wettbewerb Jugend musiziert wird?) ist die Termin- und Raumfrage oft eine Herausforderung. Spontane tolle Gastspiele, die sich in der Vergangenheit manches Mal ergeben haben, sind nahezu ausgeschlossen. Die Wielandstraße hat ihren ganz wichtigen Bezugspunkt als Vorspielort verloren. Die Vorspiele in Jazzkeller und Bruno-Frey-Saal müssen um die vielen anderen Proben herum terminiert werden. Im Bruno-Frey-Saal, gleichfalls Probelokal des Biberacher Musikvereins mit Stadtkapelle und Sinfonieorchester, der Kleinen Schützenmusik, dem Biberacher Sängerbund und dem Biberacher Harmonika-Orchester wird es eng. Dasselbe gilt für den Jazzkeller, den noch der Jazzclub und der Boehringer-Ingelheim Chor nutzen*

*Unterm Strich: Es fehlt uns derzeit ein flexibel nutzbarer Vorspielraum für bis zu 100 Zuhörer, um den vielen Klassenvorspielen unserer Instrumentalschüler gerecht zu werden.“*

Dazu kommt, dass für die wichtige Identifikation der Schüler mit „Ihrer“ Musikschule wesentliche Veranstaltungen im eigenen Haus stattfinden sollten. Das wird im Übrigen allen anderen städtischen Einrichtungen und Schulen auch ermöglicht.

Der geeignete Ort dafür ist aber nach Aussage der Musikschulleitung und des Kulturdezernats nicht der Pestalozzisaal. Dieser wird nur von wenigen Instrumentalmusikern als ein Saal bewertet, der den Aufgaben einer "offenen" Musikschule (Verband deutscher Musikschulen) gewachsen ist.

Weitgehend wird ihm keine besondere akustische Qualität zugeschrieben, die düstere Atmosphäre kritisiert und die mangelnde Schalldämmung (in beide Richtungen) als Problem gesehen (schon mancher Künstler hat das Konzert unterbrochen, wenn der Löschzug der Feuerwehr oder der Rettungsdienst um das Karree fuhr).

Die BFM schlägt stattdessen vor, am Bismarckring einen neuen Vorspielsaal anzubauen. Der Vorteil dieser Lösung läge erstens in der Mitnutzung vorhandener Infrastruktur der BFM wie Foyer, Toiletten, Teeküche und zweitens in der Möglichkeit, in einem Neubau die Notwendigkeiten der Raumakustik und des Schallschutzes berücksichtigen zu können. Dieser mögliche Anbau war bereits beim ursprünglichen Entwurf der Musikschule angedacht.

Die Verwaltung kann den Überlegungen der BFM folgen und unterstützt den Erweiterungswunsch.

Der neue Vorspielsaal BFM ist in der Beschlussvorlage Investitionsprogramm für die Jahre 2019 bis 2021 enthalten. Bei Zustimmung kann im nächsten Schritt die Erarbeitung des Raumprogramms und der Kostenprognose erfolgen.

#### **6) Interims- bzw. Restnutzung des Pestalozzihauses**

Im jetzigen Zustand hat das Pestalozzihaus samt Saal noch eine gewisse Restnutzungsdauer, die nach Meinung der Verwaltung genutzt werden kann. Raumbedarfe z. B. der VHS, auch anderer Träger, z.B. für Sprachkurse o.ä. können hier gedeckt werden. Dies gilt unter der Prämisse, dass keine nennenswerten Sanierungen erforderlich sind. Nach heutiger Einschätzung hat die Heizung noch eine Lebensdauer von ca. 10 Jahren. Vorausgesetzt dass nicht andere Bauteile oder Installationen zuvor versagen, wäre die Lebensdauer der Heizanlage die perspektivische Dauer einer Restnutzung des Gebäudes.

Baurechtlich ist die Nutzung im derzeit genehmigten Umfang weiterhin möglich: OG PH und PH-Saal als Unterrichtsräume, EG PH als Verwaltungsräume.

Konkret besteht Interesse, die Integrationskurse der VHS und weitere Angebote städtischer Flüchtlingsarbeit im PH samt Saal unterzubringen. Damit könnten extern angemietete Räume aufgegeben werden bzw. bestünde Ersatz für 2018 zum Abbruch vorgesehene Gebäude in der Waldseer Straße. Die Aufteilung und Lage des PH ist hierfür gut geeignet. Auch andere Interimsnutzungen sind bei freien Kapazitäten denkbar.

#### **7) Beschlussempfehlung / Weiteres Vorgehen**

Das PH hat nach seiner Verunstaltung durch die Nationalsozialisten keinen bauhistorischen und architektonische Bedeutung mehr.

Die Sanierung für verschiedene Nutzungszwecke wurde untersucht. Die Sanierung ist nicht wirtschaftlich und räumlich nicht effizient.

Für die BFM ist die weitere Nutzung des Saales aus verschiedenen Gründen nicht wünschenswert, die Musikschule präferiert einen neuen Vorspielsaal als Anbau an das Hauptgebäude am Bismarckring, was auf Dauer auch wirtschaftlicher und effizienter ist.

Die Nutzung der Restlebensdauer des Pestalozzihauses zur Befriedigung akuter Raumbedarfe ist im Rahmen der bestehend genehmigter Nutzung möglich und sinnvoll.

Das PH-Grundstück zwischen Musikschul- und Pflugschulareal bietet langfristig Erweiterungsoptionen für schulische und kulturelle Zwecke. Es soll nicht mit anderen Nutzungen belegt werden und keinesfalls veräußert werden.