

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2018/154

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Hauptausschuss	nicht öffentlich	13.09.2018	Vorberatung			
Bauausschuss	nicht öffentlich	17.09.2018	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	24.09.2018	Beschlussfassung			

Stadthalle Biberach - Maßnahmen und Kosten Teil 3 - Nachnutzung Gastrobereiche

I. Beschlussantrag

1. Das ehemalige Restaurant „Weißer Turm“ wird zur Vermietung für Veranstaltungen ertüchtigt.
2. Die Theaterkneipe „Applaus“ wird zur Vermietung für Veranstaltungen ertüchtigt. Zusätzlich wird im Untergeschoss eine WC-Anlage eingebaut.
3. Den entsprechenden Kostenschätzungen in Höhe von 850.000 € für die Nachnutzung Gastrobereiche (Gesamtmaßnahme inkl. Barrierefreiheit und Beleuchtungssanierung insgesamt 6.193.000 € - Detaillierung als Tabelle in der Anlage) wird zugestimmt.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Die bisherigen, verpachteten Gastronomiebereiche (Weißer Turm und Applaus) sollen wieder einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden. Die Verwaltung schlägt den Umbau des Restaurants „Weißer Turm“ und der Theaterkneipe „Applaus“ zur Vermietung für Veranstaltungen vor.

2. Ausgangssituation

Auf Basis DS 2017/168/1 war am 5. Oktober 2017 die Einzelmaßnahme Barrierefreiheit der Stadthalle vom Gemeinderat beschlossen worden.

Das Thema Beleuchtungssanierung wurde am 26. Juli 2018 auf Basis DS 2018/061/1 abschließend vom Gemeinderat entschieden.

Zu entscheiden ist nun noch über die Maßnahme „Nachnutzung Gastronomiebereiche“.

Die DS 2018/061 wurde nach Beratung im Bauausschuss am 3. Mai 2018 zurückgezogen. Es zeichnete sich ab, dass die Mehrheit des Gremiums keine Büronutzung im „Weißen Turm“ wünscht. Zudem hatten sich bis zur Sitzung neue Fakten bezüglich der künftigen Verwaltungsverbringung ergeben. Zusätzlich wurde für eine Entscheidung eine detaillierte Darstellung der Folgekosten gewünscht, die nun als Anlage 4 beigefügt ist.

3. Machbarkeitsstudie Umnutzung der freiwerdenden Gastronomieflächen samt Kosten

Die Verwaltung hatte zwei grundsätzliche Alternativen für die Nachnutzung der gastronomischen Bereiche untersucht. Dabei war neben der Vermietung für Veranstaltungen auch eine Büronutzung für die Theaterkneipe „Applaus“ und/oder Restaurant „Weißer Turm“ untersucht worden.

3.1. Argumente für eine Veranstaltungsnutzung des „Weißen Turms“

Bis zum Sommer 2016 wurden das Restaurant, die Theaterkneipe als auch der Saalbereich inkl. Pausenbewirtung durch einen festen Pächter bewirtet. Seit der Spielzeit 2016/2017 bewirbt das Kulturamt die Stadthalle in eigener Verantwortung.

Obwohl die Nutzbarkeit seit Sommer 2016 aufgrund der begonnenen Baumaßnahme zur Herstellung der Barrierefreiheit eingeschränkt war, fanden im vergangenen Jahr 41 Veranstaltungen in den ehemaligen Gastronomiebereichen statt:

Räumlichkeit	Art der Nutzung	ab 9/2016	2017	bis 3/2018
Restaurant Weißer Turm	Restaurantbetrieb Kultur-Bar	1	6	1
	Messe/Ausstellung	0	3	3
	Tagung/Seminar	2	6	2
	Kulturelle Veranstaltung	0	2	0
	Familien-/Vereinsfeier	2	7	0
	Probe	0	6	0
Theaterkneipe Applaus	Messe/Ausstellung	0	2	0
	Tagung/Seminar	1	0	2
	Kulturelle Veranstaltung	0	4	0
	Familien-/Vereinsfeier	2	5	0
	Probe	0	0	18
GESAMT		8	41	26

Die Kulturverwaltung ist davon überzeugt, dass das Restaurant Weißer Turm und die Theaterkneipe Applaus auch weiterhin als Veranstaltungsräume für den Betrieb der Stadthalle Biberach benötigt werden und flexibel nutzbar sein sollten. Auch während des Pachtbetriebs konnten das Restaurant und die Theaterkneipe bei größeren Veranstaltungen (z. B. BauPlus oder Future4You) als ergänzende Veranstaltungsflächen hinzugezogen werden. Durch eine Umnutzung des Restaurants zu Büroflächen würde diese Flexibilität entfallen.

Eine permanente Büronutzung stünde zudem in Konkurrenz zu den temporären Veranstaltungsnutzungen in der Stadthalle.

Die Zahl der Nutzungen wird nach Abschluss der Baumaßnahmen deutlich steigen:

Räumlichkeit	Art der Nutzung	Anzahl pro Jahr	Einnahmen
Restaurant Weißer Turm	Restaurantbetrieb Kultur-Bar	10	3.000 €
	Messe/Ausstellung	5	1.500 €
	Tagung/Seminar	20	6.000 €
	Kulturelle Veranstaltung	5	1.500 €
	Familien-/Vereinsfeier	40	12.000 €
Theaterkneipe Applaus	Restaurantbetrieb Kultur-Bar	5	1.000 €
	Messe/Ausstellung	10	2.000 €
	Tagung/Seminar	5	1.000 €
	Kulturelle Veranstaltung	20	4.000 €
	Familien-/Vereinsfeier	20	4.000 €
	Probe	60	0 €
GESAMT		160	36.000 €

Dieses Nutzungskonzept ist Grundlage der Folgekostenberechnung (Anlage 4).

Das **Restaurant „Weißer Turm“** ist der schönste und repräsentativste Veranstaltungs- und Cateringraum der Stadthalle und ist für viele unterschiedliche Tages- und Abendveranstaltungen geeignet (z.B. IHK-Veranstaltung „Best of ...“, Messe BauPlus, Futur4You). Darüber hinaus besteht ein großer Bedarf an hellen Räumlichkeiten für Familien- und Vereinsfeiern von 40 bis etwa 100 Personen in der Stadt. Zwar bieten auch Gaststätten Veranstaltungsräume an, hier ist man aber an den Bezug von Getränken und Essen über den jeweiligen Betreiber gebunden. „Freie“ Räume mit schönem Ambiente, einer Terrasse, ausreichend Tageslicht und Parkmöglichkeiten gibt es in dieser Größenordnung im Stadtgebiet nicht. Ob hierin eine Aufgabe der Stadt Biberach gesehen wird, ist zu entscheiden.

Die **Theaterkneipe „Applaus“** befindet sich im Untergeschoss der Stadthalle. Durch den Wall zum Forsthaus und die zurückgesetzte Fassade entstand bislang eine „Kellersituation“. Der durch den Umbau Barrierefreiheit entstehende Vorplatz und der breite Zugang werden die Attraktivität erhöhen. Dennoch kommt auch künftig nur wenig Tageslicht von der Südseite in die Räumlichkeiten. Eine Tagesnutzung ist deshalb unattraktiv. Die Location wird sich eher für abendliche Veranstaltungen etablieren (z.B. Kultur, Geburtstage, Weihnachtsfeiern, Partys, ...). Zudem kann die Theaterkneipe unter der Woche sehr gut als Proberaum für die Sprechproben des Schützentheaters genutzt werden.

Für eine möglichst wirtschaftliche Nutzung der Räumlichkeiten ist der Einbau einer zusätzlichen **Toilettenanlage** neben dem neuen barrierefreien Zugang im Untergeschoss wichtig. Dadurch können die Räumlichkeiten Restaurant, Theaterkneipe, Kegelbahn und Konferenzraum 3 weitgehend autark – das bedeutet ohne den Zugang zum restlichen Haus zu öffnen- betrieben werden. Eine ständige Anwesenheit von Hauspersonal bei Veranstaltungen in diesem Bereich wäre dann u.U. nicht nötig.

Ergänzende Maßnahmen, die organisatorisch und funktional und für einen angemessenen Betrieb notwendig sind:

- Umbau der Abendkasse im Eingangsfoyer
- Erneuerung der Beläge im Umfeld des Forsthauses, angepasst an den neuen barrierefreien Zugang
- Verbesserung der Außenbeleuchtung im Umfeld der Stadthalle
- Teilrückbau der Gastküche, da diese für den Cateringbetrieb nicht benötigt wird
- Einbau von Personalbereichen

Die Kosten für die Ertüchtigung der Gastbereiche für die Nachnutzung zu Veranstaltungszwecken betragen 850.000 €.

Die entsprechenden Pläne sind als Anlage 1 und 2 beigefügt.

3.2. Mögliche Büronutzung im „Weißen Turm“

Die Büronutzung des „Applaus“ wurde schnell als unwirtschaftlich verworfen.

Der Vorschlag, das Restaurant „Weißer Turm“ für Büro Zwecke umzubauen und dort Kulturamt und Kulturdezernat unterzubringen, wird nicht weiterverfolgt. Für die Unterbringung der Verwaltung gibt es zwischenzeitlich ein verändertes Konzept, siehe separate Vorlage. In Vorberatungen zeichnete sich deutlich ab, dass der Gemeinderat mit großer Mehrheit keine Büronutzung in diesen Veranstaltungsbereichen der Stadthalle wünscht.

4. Gesamtkosten und Finanzierung

Kosten der Maßnahmen wie oben dargestellt:

Pos		Kosten	Veranstaltungsnutzung	Beschlussvorschlag
1	Barrierefreiheit		1.337.400,00 €	1.382.000,00 €
	Kostenfortschreibung	1.000.000,00 €		
	Zusätzliche Erfordernisse:			
	Eingang + Glasdach	53.900,00 €		
	Hoffläche	37.700,00 €		
	Stützwand, Aufweitung, Eingang	40.950,00 €		
	Bereich Kulturamt	18.900,00 €		
	Rampenverbreiterung	56.670,00 €		
	Elektro Innen	96.567,20 €		
	Elektro Aussen	32.712,80 €		
	Aussenbeleuchtung	43.851,50 €	43.851,50 €	
2	Umnutzung Gastronomieflächen			850.000,00 €
	Theaterkneipe Applaus		169.879,00 €	
	Applaus Bestand, Vorbereitung für Vermietung, Anpassung	169.879,25 €		
	Restaurant Weißer Turm		228.481,00 €	
	Vorbereitung für Vermietung, Anpassung + Sanierung	228.481,00 €		
	Küche, Anlieferung		211.380,00 €	
	Umbau Küchenbereich, Personalbereich	211.380 €		
	Sonstiges		240.260,00 €	
	EG Foyer Umbau Abendkasse	42.460,00 €		
	EG Foyer Ertüchtigung Beleuchtung	9.425 €		
	Aussenanlagen Kulturamt, Abbruch Bänke Garten	56.375 €		
	UG Toiletten Applaus bei Eingang neu	100.000 €		
	Brandschutzkonzept Fortschreibung Angebot H. Beisse	32.000,00 €		
3	Beleuchtung		3.961.000,00 €	3.961.000,00 €
	Bühnen-, Saalbeleuchtung	1.995.787,19 €		
	Sicherheitsbeleuchtung	349.529,84 €		
	Bewegliche Bühnenbeleuchtung	305.011,20 €		
	Baukonstruktion inkl. HLS	1.310.671,77 €		
1-3	Gesamt	6.192.251,75 €		6.193.000,00 €

Die Kostenschätzungen sind in der Anlage 3 detailliert aufgeschlüsselt.

In dieser Tabelle sind weitere Überlegungen und Varianten, die zum Teil in dieser Vorlage dargestellt oder als Maßnahmen bereits beschlossen sind, zur Information mit Kosten hinterlegt. Zur Realisierung vorgeschlagen werden aber nur die in der Spalte „Summe Beschlussantrag“ bezifferten Maßnahmen.

Die Folgekosten für die Veranstaltungsnutzung sind in Anlage 3 detailliert aufgeführt. Sie betragen innerhalb von 10 Jahren:

- Veranstaltungsnutzung	96.300 €/a	10 Jahre	963.000 €
- Büronutzung	99.900 €/a	10 Jahre	999.000 €

Die Finanzierung der Maßnahme ist gemäß Fortgang der Maßnahme im Haushaltsplan zu beantragen. Bei der in der Haushaltsplanung zu finanzierenden Summe ist zu berücksichtigen, dass die Stadthalle teilweise vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Alle in dieser Vorlage genannten Kosten sind Bruttobeträge inkl. MwSt., demnach reduziert sich die zu finanzierende Summe entsprechend.

5. Weiteres Vorgehen

Die Maßnahme Barrierefreiheit ist seit Frühjahr 2018 in der Realisierung. Dies ist unabhängig von den weiteren Maßnahmen möglich.

Die Beleuchtungssanierung ist wie in der entsprechenden Vorlage dargestellt für 2020 geplant und wegen des erforderlichen langen Vorlaufs in Vorbereitung.

Die Maßnahmen „Nachnutzung der gastronomischen Bereiche“ sollen baldmöglichst umgesetzt werden und werden in die beiden anderen Maßnahmen organisatorisch sinnvoll integriert. „Applaus“ und „Weißer Turm“ sollen frühestmöglich wieder nutzbar sein.

6. Beschlussempfehlung

Der „Weiße Turm“ soll in Abwägung aller Vor- und Nachteile einer Veranstaltungsnutzung durch die Kulturverwaltung zugeführt werden.

Das „Applaus“ soll mit vergleichsweise geringem Aufwand für kulturelle Nutzungen und für Vermietungen ertüchtigt werden.

Im Untergeschoss soll eine Toilettenanlage eingebaut werden, um bei einer Nutzung der ehemals gastronomischen Flächen nicht das gesamte Haus öffnen zu müssen.

Kopf-Jasinski

Buchmann

Walz

Anlagen:

18_08_24_Anlage_1_EG_Weisser Turm

18_08_24_Anlage_2_UG_WCs

18_08_24_Anlage_3_Kostenübersicht

18_08_24_Anlage_4_Folgekosten_Weißer Turm_Applaus