

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2021/176

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Jugendparlament	öffentlich	22.09.2021	Vorberatung			
Bauausschuss	öffentlich	23.09.2021	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	27.09.2021	Beschlussfassung			

### **Bruno-Frey-Musikschule - Anbau eines Vorspielsaals Vorentwurf und Kostenschätzung**

#### **I. Beschlussantrag**

1. Dem Vorentwurf und der Kostenschätzung für den Anbau eines Vorspielsaals an die Bruno-Frey-Musikschule wird zugestimmt.
2. Die weitere Planung und Umsetzung wird zunächst zurückgestellt. Insbesondere wird zunächst geprüft, ob und in welchem Umfang eine Sanierung des Pestalozzihauses samt Saal als Sanierungsmaßnahme im Sanierungsgebiet gefördert werden kann.

#### **II. Begründung**

##### **1) Kurzfassung**

Mit dieser Vorlage werden Vorentwurf und Kostenschätzung für den Vorspielsaal Bruno-Frey-Musikschule zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Kostenschätzung endet mit 2,8 Mio. €.

Der Vorentwurf wurde von Hochbau & Gebäudemanagement erstellt. Die Verwaltung schlägt vor, das Projekt zunächst zurückzustellen.

Insbesondere die neue Option, im Rahmen der Städtebauförderung einen hohen Zuschuss für die Modernisierung und Instandsetzung von Pestalozzihaus und Vorspielsaal zu erhalten, sollte nach Meinung der Verwaltung geprüft werden, bevor eine abschließende Entscheidung getroffen wird.

##### **2) Ausgangssituation**

Die Aula im Neubau des Heinz H. Engler-Forums (Inbetriebnahme 2013) sollte, so die damalige Planung, den Saal des Pestalozzi-Hauses als Vorspielsaal der BFM ersetzen. Pestalozzihaus samt Saal sollten aufgegeben werden.

Die Diskussionen der Folgejahre führten mehrheitlich zu einer geänderten Haltung bezüglich der Doppelnutzung der Aula durch Dollinger-Realschule und Bruno-Frey-Musikschule und zu einer neuen Beschlusslage.

Mit DS 2017/174/2 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Vorplanung und Kostenprognose für einen neuen Vorspielsaal als Anbau an das Hauptgebäude der BFM zur Entscheidung vorzulegen. Dieser Beschluss wurde nach dem erfolglosen Bürgerentscheid zum Erhalt des Pestalozzihauses vom Gemeinderat im Juli 2018 mit DS 2018/113 bestätigt.

Daraufhin hat Hochbau & Gebäudemanagement – aus Kapazitätsgründen erst jetzt – einen Vorentwurf samt Kostenschätzung erstellt. Die CDU-Fraktion hatte in den Haushaltsanträgen diese Planung erneut eingefordert.

### **3) Raumprogramm**

Das Raumprogramm der Musikschule sieht einen Vorspielsaal mit ca. 150 Sitzplätzen, Bühne und Flügelgarage vor.

### **4) Vorentwurf**

Der Anbau dockt westlich an den großen Probenraum der Bruno-Frey-Musikschule an, und wird in das nach Westen hin leicht ansteigende Gelände etwas eingegraben. Die Fertighöhe entspricht somit dem Eingangsniveau des bestehenden Erdgeschosses, der gesamte Anbau kann über den EG-Flur barrierefrei erschlossen werden. Zusätzlich wird der direkte Zugang über das Foyer über eine Treppe vom Bismarckring direkt möglich sein.

Ein gartenseitiger Zugang ist ebenfalls vorgesehen und dient zum einen als brandschutztechnisch erforderlicher zweiter Flucht- und Rettungsweg aus dem Vortragssaal, zum anderen als Zugang zur Freilichtbühne mit in die Außenanlagen integrierten Sitzstufen.

Wird die Westfassade auf den zulässigen Mindestgrenzabstand von 2,50 m gebracht, so kann das mit der Musikschule abgestimmte Raumprogramm eingeschossig realisiert werden. Die Kosten für Aufzug, Treppenerschließung und weitere Verkehrsflächen können eingespart werden.

Der Vortragssaal kann mit max. 150 Sitzplätzen bestuhlt werden. Anhaltspunkt war hierbei der ehemalige Vorspielsaal im Pestalozzi-Haus mit 190 m<sup>2</sup> (Saal mit Bühnenanteil).

Bei Entfernen der Stuhlreihen finden ca. 265 Personen Platz, somit wird die Anlage zur Versammlungsstätte (2 Personen je m<sup>2</sup>, Berechnung auf Basis der Versammlungsstättenverordnung). Die diesbezüglichen baurechtlichen Vorgaben werden in der weiteren Ausplanung berücksichtigt. Die sanitären Anlagen des Bestandsbaus im Erdgeschoss können für Veranstaltungen mit genutzt werden, diese sind hierfür ausreichend dimensioniert.

Die Bühne sollte um 40 cm (=2 Stufen) erhöht sein, damit auch von den hinteren Sitzreihen aus eine gute Sichtverbindung besteht. Auf der Rückseite der Bühne kann die Nordfassade für Freilichtdarbietungen geöffnet werden.

Die Raumhöhe von Saal und Bühne ist an die Dachform des bestehenden großen Proberaumes angepasst, um auch hier eine der Nutzung angemessene Akustik mit einer mittleren lich-

ten Raumhöhe von ca. 5,00 m realisieren zu können. Im hinteren Saalbereich befindet sich ein Regieraum zur Steuerung der Licht- und Audioanlagen, mit freiem Blick auf die Bühne.

Der Vorspielsaal soll in der weiteren Planung noch optimiert werden, insbesondere unter Einbeziehung eines Raumakustik-Planers.

## 5) **Kosten**

Die Grobkostenschätzung gliedert sich wie folgt:

KG 200		90.200,00 €
KG 300+400		1.959.814,57 €
KG 500		86.200,00 €
KG 600		35.200,00 €
KG 700	30% aus KG 200+300+400+600	625.564,37 €
<b>Summe aller KG 200-700</b>		<b>2.796.978,94 €</b>
<b>gerundet</b>		<b>2.800.000,00 €</b>

Die Kosten für die Raumluftechnik (RLT) basieren auf den wegen Corona deutlich verschärften Empfehlungen an den CO<sup>2</sup>-Gehalt der Raumluf mit max. 1.000 ppm bei sitzender Tätigkeit (bisher: 1.500 ppm). Daraus resultiert eine deutlich leistungsstärkere Lüftungsanlage als bei Vergleichsnutzungen der letzten Jahre.

Die bestehende Heizungsanlage ist aus Kapazitätsgründen nicht für die Erweiterung geeignet und altersbedingt (Inbetriebnahme 1991, keine Renovierung) gegen eine neue Kesselanlage samt Steuerungstechnik zu ersetzen. Die Kosten hierfür werden mit 100.000 € angesetzt (anteilig für den Neubau).

Bisher nicht untersucht ist die sonstige Anbindung der Versorgung des Anbaus an das Hauptgebäude. Der Bau aus dem Jahre 1991 ist 30 Jahre alt. Insofern kann sich durch den Anschluss an bestehende Versorgungsanlagen Sanierungsbedarf im Bestand ergeben. Dies kann erst nach der Einschaltung der erforderlichen Fachplaner ermittelt werden.

Weitere Sanierungsnotwendigkeiten im Bestand (z.B. Flachdach) könnten sich ergeben.

## 6) **Neues Sanierungsgebiet Innenstadt Nord - Sanierungsförderung Pestalozzihaus und Vorspielsaal**

Im Januar diesen Jahres hat das Baudezernat über den aktuellen Stand in den Sanierungsgebieten und über ein zukünftig geplantes Sanierungsgebiet informiert (DRS 2020/301). Die Stadt strebt künftig ein neues, drittes Sanierungsgebiet Innenstadt-Nord an. Dies wurde seitens des Wirtschaftsministeriums in Vorbereitung einer neuen Gebietskulisse positiv aufgenommen. In Ziff. 3 dieser o.g. Vorlage wird über die Vorbereitung eines neuen Sanierungsgebietes "Ehinger-Straße/Bleicher Straße/Bismarckring" berichtet.

Für den Bereich zwischen Bismarckring, Mondstraße und Ehinger Straße liegt inzwischen eine Voruntersuchung vor. Das Gebiet mit einer Größe von ca. 2,73 ha umfasst alle Merkmale (funktionale, strukturelle, materielle und energetische Missstände) eines klassischen Sanie-

rungsgebietes. Ein Sanierungsziel wird die bestandsorientierte Erneuerung der Bausubstanz in den Quartieren zwischen Bismarckring, Ehinger Straße und Bleicherstraße sein.

Bei einem Gespräch mit der Abteilung Städtebauförderung beim RP Tübingen im Juli diesen Jahres wurde eine Aufnahme dieses neuen Sanierungsgebietes in das Programm ab 2023 in Aussicht gestellt, die Antragstellung soll 2022 erfolgen.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich eine weitere Alternative für den Vorspielsaal. Im Rahmen der Diskussion um den Erhalt und die Sanierung des Pestalozzihauses und des Vorspielsaals im Jahr 2017 hatte die Verwaltung ausgeführt, dass eine Sanierung des Pestalozzihauses wirtschaftlich nicht darstellbar ist und eine Sanierung des Vorspielsaals aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen nicht zu empfehlen ist.

Mit der Möglichkeit, im Rahmen der Städtebauförderung einen hohen Zuschuss für die Modernisierung und Instandsetzung von Pestalozzihaus und Vorspielsaal zu erhalten, schlägt die Verwaltung vor, diese damals nicht weiter verfolgte Option erneut zu prüfen. Konkrete Sanierungskosten und mögliche Zuschüsse können im Rahmen dieser Vorlage aufgrund der Kürze der Zeit aber nicht benannt werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, eine Entscheidung über den Neubau des Vorspielsaals erst dann zu treffen, wenn das neu zu beantragende Sanierungsgebiet in das Programm 2023 aufgenommen ist und eine differenzierte Kostenbetrachtung und Zuschussberechnung für die Sanierung des Pestalozzihauses und Vorspielsaals in Vorentwurfsqualität Qualität vorliegt.

## **7) Finanzierung**

Die Finanzierung ist gemäß Beschlussfassung über die Realisierung in Finanz- und Haushaltsplanung einzustellen.

## **8) Beschlussempfehlung**

Nach wie vor ist die Verwaltung mehrheitlich der Meinung, dass wie ursprünglich vorgesehen die Doppelnutzung der Aula im Heinz H. Engler-Forum nebst Nutzung weiterer geeigneter vorhandener Räume (z.B. Aula der Gymnasien) einen neuen Vorspielsaal an der BFM entbehrllich macht.

Für Kulturdezernat und Bruno-Frey-Musikschule hat der Neubau des Vorspielsaals eine hohe Priorität, die Sanierung des bestehenden Saals wird nicht favorisiert und der Verzicht auf einen Vorspielsaal grundsätzlich abgelehnt.

Jeder neu gebaute Raum verursacht Kosten, Folgekosten und führt zu CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insofern sollte eine stärkere Nutzung vorhandener Räume mit freien Kapazitäten durch Doppelbelegungen angestrebt werden. Insbesondere bei diesem Projekt werden Chancen zur Nutzung von Kapazitäten vorhandener Räume gesehen.

Die unter 6. dargestellte Option der Sanierung des Pestalozzihauses samt Saal im Rahmen des Sanierungsprogramms, die sich aktuell neu ergeben hat, sollte aus Sicht der Verwaltung in jedem Fall geprüft werden, bevor eine endgültige Entscheidung für einen Neubau getroffen wird. Bei Erhalt von Sanierungsmitteln kann die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme für die Stadt Biberach anders aussehen als dies ohne diese Mittel berechnet worden war.

Sollte es bei der Entscheidung für den neuen Anbau an die BFM bleiben, schlägt die Verwaltung vor, die Maßnahme wie im Investitionsprogramm 2021 dargestellt ab 2025 in Angriff zu nehmen. Der Vorentwurf wurde von Hochbau & Gebäudemanagement erstellt. Das Amt könnte den Entwurf auch umsetzen, aus Kapazitätsgründen allerdings nicht in den nächsten Jahren. Bei Realisierung ab 2025 als Eigenprojekt ließen sich die dargestellten Baunebenkosten in Höhe der Architektenkosten deutlich reduzieren.

Eine eigene Planung und Umsetzung bindet hohe Kapazitäten, die derzeit für Projektmanagement vollständig ausgelastet sind. Immerhin liegt der Hochbau, Anlage 9, mit 28 Mio. € im HH-Jahr 2021 und in der Plananmeldung für 2022 mit derselben Summe um ca. 50% über dem bereits hohen Mittelwert vergangener Jahre.

Sollte daher eine frühere Realisierung beschlossen werden, müssten die weiteren Planungsleistungen fremd vergeben werden. Eine Planung und Umsetzung durch Hochbau & Gebäudemanagement in den kommenden Jahren ist ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang sei dargestellt, dass aktuell auch Maßnahmen bearbeitet werden, die in der Kapazitätsplanung gemäß Investitionsprogramm nicht enthalten waren, z.B. Schulerweiterung Pavillon Stafflangen (auch ein Eigenprojekt), Bestandsuntersuchungen Gebäude Hirschberg und ab kommenden Jahr die vorgezogene Sanierung Turnhalle Pflugschule. Auch die Kindergärten Hauderboschen und Hirschberg sind aufgrund der Entwicklungen (in den entsprechenden Beschlussvorlagen dargestellt) zu Eigenprojekten von Hochbau & Gebäudemanagement geworden.

## **9) Weiteres Vorgehen**

Wenn dem Beschlussantrag der Verwaltung gefolgt wird, wird die Maßnahme zunächst zurückgestellt.

Falls sich der Gemeinderat mehrheitlich für die Planung und den Neubau des Vorspielsaals entscheidet, wird das Projekt gemäß Investitionsprogramm ab 2025 geplant und umgesetzt.

Wird beschlossen, das Projekt früher zu realisieren, wäre ein Architekturbüro mit der weiteren Planung und Umsetzung zu beauftragen.

Kopf-Jasiński

21\_09\_08\_BFM\_Anbau\_Gesamtplan  
Modellansicht Südwest  
Modellaufsicht  
Modellaufsicht\_Bestand