

Drucksache Nr.: 0191/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Schul-, Kultur- und Sportaus- schuss	06.11.2003	Ö	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	06.11.2003	Ö	Kenntnisnahme
Hauptausschuss	18.11.2003	N	Kenntnisnahme
Ratsversammlung	02.12.2003	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

Oberbürgermeister/Sachgebietsleiter III

Verhandlungsgegenstand:

Zukünftige Nutzung des Caspar-von-Saldern-Hauses

A n t r a g :

Für die Nutzung des Caspar-von-Saldern-Hauses liegen zwei in der Anlage näher erläuterte Konzepte vor.

Die Verwaltung wird beauftragt,

A) das Konzept des Kulturbüros (Anlage A)

B) das Konzept der CDU/FDP-Fraktion

lt. Protokollauszügen der Projektgruppe
CvS-Haus (Anlage B)

umzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Begründung

Begründung:

A) Das Konzept des Kulturbüros

Das Konzept des Kulturbüros enthält eine Vielfalt unterschiedlicher, z.T. sich gegenseitig ergänzender kultureller und gastronomischer Nutzungen. Im Einzelnen gehören hierzu:

- Stadttöpferei
- Kinderkunstschule
- Vermietung von Räumen z.B. an die Musikschule, Verein „Art + Vielfalt“ (örtl. Kulturinitiative) etc.
- Gastronomie
- Verwaltungsbereich

1. Investitionskosten

- | | |
|---|----------------------------|
| a) <u>Umbau und Renovierung</u>
(siehe anliegende Kostenschätzung des FD 65) | 300.000,-- € |
| b) <u>Umbau im Gastronomiebereich</u>
(= stadtseitige Vorausleistungen – Schätzung aufgrund von Umfragen bei Fachfirmen) | <u>200.000,-- €</u> |
| | <u>500.000,-- €</u> |

2. Betriebskosten

I – Einnahmen

- | | |
|---|---------------------------|
| a) Miete Stadttöpferei | 16.392,-- € |
| b) Umsatzpacht Gastronomie | 35.000,-- € |
| c) Miete Kinderkunstschule (125,--/Monat) | 1.500,-- € |
| d) Miete Art + Vielfalt (25,--/Monat) | 300,-- € |
| e) Vermietung von Räumlichkeiten | <u>3.000,-- €</u> |
| | <u>56.192,-- €</u> |

II – Ausgaben

- | | |
|--|-------------|
| Grundsteuer | 38,25 € |
| Straßenreinigung | 2.243,20 € |
| Abfallentsorgung (Stand 1999) | 500,00 € |
| Energiekosten -Heizung | 5.000,00 € |
| Strom | 3.000,00 € |
| Wasser/Abwasser | 1.600,00 € |
| Versicherung | 463,32 € |
| Bauunterhaltung | 12.960,00 € |
| Pflege der Grünanlagen
(Bei einer Pflege analog dem Eingangsbereich
Rencks Park wäre ein Betrag von 16.000,-- €
anzusetzen) | 6.500,00 € |

Reinigungskosten (Schätzung durch Fachdienst Zentrale Gebäudewirtschaft)	17.500,00 €	<u>49.804,77 €</u>
---	-------------	--------------------

3. (Zuschussbedarf bzw.)

<u>Überschuss:</u>		<u>6.387,23 €</u>
--------------------	--	-------------------

Bislang von der Bauverwaltung nur grob geschätzte Instandhaltungs- und Umbaukosten ergeben für Konzept A einen Gesamtbetrag von 500.000,-- € in dieser Summe sind 200.000,-- € als vermierterseitige Vorleistung für die Einrichtung eines Gastronomiebetriebes und 145.000,-- € für die Schaffung der behindertengerechten Zugänglichkeit des Gebäudes enthalten.

B) Das Konzept der CDU/FDP-Fraktion

1. Investitionskosten (Kostenschätzung der Architekten Kohler/Kohler)		375.000,-- €
--	--	--------------

2. Betriebskosten

I – Einnahmen

Miete (Vorgesehene Miete lt. Berichterstattung „Holsteinscher Courier“)		<u>12.000,-- €</u>
--	--	--------------------

(Die gezahlte Miete entspricht den städt. Zuschüssen an die Musikschule in Höhe von 6.000,-- € und 6.440,-- €)

II - Ausgaben

Grundsteuer	38,25 €
-------------	---------

Straßenreinigung	2.243,20 €
------------------	------------

Abfallentsorgung (Stand 1999)	500,00 €
-------------------------------	----------

Energiekosten -Heizung	5.000,00 €
------------------------	------------

Strom	3.000,00 €
-------	------------

Wasser/Abwasser	1.600,00 €
-----------------	------------

Versicherung	463,32 €
--------------	----------

Bauunterhaltung	12.960,00 €
-----------------	-------------

Pflege der Grünanlagen	6.500,00 €
------------------------	------------

(Bei einer Pflege analog dem Eingangsbereich Rencks Park wäre ein Betrag von 16.000,-- € anzusetzen)

Reinigungskosten (Schätzung durch FD Zentrale Gebäudewirtschaft)	17.500,00 €	<u>49.804,77 €</u>
---	-------------	--------------------

3. <u>Zuschussbedarf</u>		<u>37.804,77 €</u>
Darüber hinaus sind folgende Kosten zu berücksichtigen:		
<u>Betriebskosten der Musikschule in der Boostedter Str. 1 bei Leerstand:</u>		
I- Einnahmen		
Miete		0,00 €
II- Ausgaben		
Grundsteuer	118,09 €	
Straßenreinigung	270,00 €	
Abfallentsorgung	0,00 €	
Energiekosten (Heizung, Strom)	6.800,00 €	
Wasser, Abwasser	0,00 €	
Gebäudeversicherung	269,43 €	
Bauunterhaltung in Dach und Fach einschl. Außenanlagen	? €	
		<u>7.457,52 €</u>
3. <u>Zuschussbedarf</u>		<u>7.457,52 €</u>
<u>Zuschussbedarf insgesamt</u>		<u>45.262,29 €</u>

Das Konzept B der CDU/FDP-Fraktion beinhaltet eine Nutzung des Caspar-von-Saldern-Hauses in wesentlichen Teilen für Zwecke der Musikschule. Durch die vorgesehenen Um- und Einbauten ergeben sich aber auch weitere Möglichkeiten für über den Rahmen der Jugendmusikschule hinausgehende Veranstaltungen.

Die von der CDU/FDP-Fraktion hinzu gezogenen Architekten Kohler, Flintbek, schätzen gesamte Instandhaltungs- und Umbaukosten (einschließlich behindertengerechtem Ausbau mit Kosten von ca. 107.000,-- €) von 375.000,-- € Weil Kalkulationsunterlagen nicht vorlagen, kann eine Einschätzung der Richtigkeit dieser Kostenschätzung seitens der Bauverwaltung derzeit nicht vorgenommen werden.

Evtl. wünschenswerte oder gar notwendige Maßnahmen im Rahmen der Denkmalpflege des Gebäudes sind in beiden Konzepten bislang kostenmäßig nicht erfasst.

Insbesondere bedarf der Umfang der notwendigen Brand- und Schallschutzmaßnahmen noch einer eingehenderen Klärung.

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

A. Nutzungskonzept des Kulturbüros und Kostenschätzung

B. Nutzungskonzept der CDU/FDP-Fraktion (Protokollauszüge) und Kostenschätzung