



BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 211/11

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft
FB Kunst und Kultur
Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

Sachbearbeitung:

Hüttig, Michael

Datum:

09.05.2011

Beratungsfolge

Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung
Gemeinderat

Sitzungsdatum

17.05.2011
25.05.2011

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Scala, Stuttgarter Straße 2

Bezug:

Vorl. Nr. 163/11 – Antrag SPD
Vorl. Nr. 138/11 – Festlegung Umbaukonzept
Vorl. Nr. 382/10 – Vergleich Betriebs-/ u. Kulturkonzept, Vermietung an Betreiber
Vorl. Nr. 463/09 – Verkauf des Gebäudes im Rahmen eines Erbbaurechts
Vorl. Nr. 416/09 – Vorstellung der Investorenkonzepte
Vorl. Nr. 512/07 – Auftrag zum Erwerb
WBL-Vorl. Nr. 018/10 – Entscheidung über das Baukonzept

Anlagen:

Anlage 1 – Planunterlagen Variante 1 und Variante 2
Terminübersicht Variante 2
Anlage 2 – Wirtschaftlichkeitsberechnung WBL
Anlage 3 - Anschreiben Scala GmbH

Beschlussvorschlag:

Dem modifizierten und mit den Betreibern (Scala Betriebs GmbH, Scala Kultur gGmbH, Kinokult e.V.) abgestimmten Umbau- und Modernisierungskonzept der Variante 2 „Modernisierung Scala“ wird zugestimmt.

Sachverhalt/Begründung:

I. Chronologie

Am 28.11.2007 hat der Gemeinderat beschlossen, der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) den Erwerb des Grundstücks und des Gebäudes Stuttgarter Straße 2 – Scala – zu empfehlen.

Vor dem Kauf haben Wertgutachten vorgelegen, die einen mittelfristigen Sanierungsaufwand von 1,95 Mio. EUR brutto aufgewiesen haben.

Der Kauf der Scala Liegenschaft sicherte dem Gemeinderat den Einfluss auf die weitere bauliche Entwicklung und den gewünschten Fortbestand des Kulturbetriebs. Mit städtischer Hilfe soll jetzt die Grundlage für einen Kulturbetrieb geschaffen werden, der in der Lage ist, die Scala Liegenschaft kulturell und wirtschaftlich eigenständig zu tragen. Eine Wiederveräußerung an einen

privaten Partner mit tragfähigem wirtschaftlichen und kulturellem Konzept wird angestrebt.

Im Herbst 2009 wurden die Konzepte der beiden Investoren Reisser und Zeltwanger vorgestellt, die das Gebäude auf Basis eines Erbbaurechts erwerben und erweitern wollten.

In den Konzeptionen beider Interessenten waren Maßnahmen zur Ergänzung des bisherigen Angebots wie Umbau der Gastronomie, Ausbau des Backstagebereichs vorgesehen. Nicht enthalten waren jedoch Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Saals. Zur Verbesserung des Deckungsbeitrags des Objekts war im Konzept Reisser ein Anbau mit weiteren zu vermietenden Büroräumen vorgesehen.

Beide Konzepte zeigten Entwicklungspotentiale des Scalas auf, konnten aber keine wirtschaftliche Solidität nachweisen. Erhebliche Risiken wären bei der Stadt verblieben.

Gemeinderat und Aufsichtsrat der WBL haben am 04.11.2009 gemeinsam beschlossen, das Scala vorerst nicht zu veräußern und selbst weiter zu entwickeln. Die Geschäftsführung wurde beauftragt, die notwendigen Schritte zur Umsetzung der Stufe 1 (Gastronomie, Lageranbau und energetische Sanierung) umzusetzen.

Ursprünglicher Ansatz (Bezug: Vorl. 018/10)

In der Sitzung des Aufsichtsrats der WBL am 27.07.2010 wurde die auf Basis des Konzepts Reisser weiterentwickelte Planung bestehend aus einer Modernisierung des Bestandsgebäudes mit einem Umbau der Gastronomie und energetischer Sanierung und einem Anbau an der Westseite mit einer erweiterten Bühne, Backstagebereich und Büroräumen im 1. und 2. OG vorgestellt. Die Geschäftsführung wurde beauftragt, das vorgestellte Bebauungskonzept zu realisieren.

Kostenübersicht nach Planung Reisser:

BA 1 – Vorderhaus	BA 2.1 – Saal		BA 2.2 – Neubau Bürohaus + Foyer
873.000	150.000		1.719.000

Neuer Ansatz

Im Rahmen der vertiefenden Planung wurde festgestellt, dass in der Konzeption Reisser wesentliche Kostenpositionen nicht enthalten waren (z. B. Architekt, Fachingenieure, Erschließung, Grundstück)

Die notwendigen, im Konzept Reisser nicht vorgesehenen Eingriffe in den Bestand haben dazu geführt, dass das Gesamtgebäude einer baurechtlichen Neubewertung unterliegt.

Die Sanierung der technischen Anlagen wie Lüftung und Elektrik, die Auflagen des Brandschutzes sowie schadstoffhaltige Materialien führen in der Summe zu erheblichen Mehrkosten. Die Anpassung des beschlossenen Sanierungskonzepts ist aus Sicht der Verwaltung deshalb aus inhaltlichen und wirtschaftlichen Gründen unumgänglich.

Statt in den Neubau und entsprechende Nebennutzungen zu investieren, steht nun die Sanierung der Bestandsgebäude inkl. Saal im Mittelpunkt des Modernisierungskonzeptes.

Mit dem Einsatz der verfügbaren finanziellen Mittel im Saal und dem historischen Gebäude an der Stuttgarter Straße wird den baurechtlichen Erfordernissen entsprochen und der Betriebsicherheit langfristig Rechnung getragen.

Nachfolgend wird in Variante 1 die Gesamtentwicklung der Modernisierung mit allen baulichen

Erweiterungen erläutert.

Die Variante 2 reduziert die Modernisierung und Sanierung auf das zu einem funktionalen und sicheren Betrieb des Scala notwendigen Maß.

Die Wirtschaftlichkeit der Variante 2 ist nachgewiesen (siehe Anlage 2).

Die gemäß Variante 1 angestrebte Möglichkeit zur baulichen Erweiterung der Variante 2 bleibt erhalten. Weitere Entwicklungen können bedarfsgerecht abschnittsweise entwickelt werden.

II. Variante 1 – Modernisierung Stuttgarter Straße 2 und Weiterentwicklung Scala mit Büroanbau

Das Gesamtkonzept zur Modernisierung und Weiterentwicklung des Scala beinhaltet die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten im Vorderhaus und dem Saal, den Rückbau und Neubau des Saal-Foyers sowie einen Büro-Neubau mit Backstagebereich, Künstlerumkleiden und Nebenräumen.

Im Rahmen einer energetischen Gebäudesanierung des bereits laufenden **1. Bauabschnitts** werden die Fenster des Vorderhauses komplett ausgetauscht. Wärmedämmmaßnahmen - soweit seitens Denkmalschutz und Baukonstruktion möglich - werden ausgeführt. Eine neue Lüftungsanlage für den Gastraum und die Küche der Gastronomie wird installiert. Sämtliche Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen werden erneuert.

Der Haupteingang des Scala wird überarbeitet und neu gestaltet. Es wird eine direkte Verbindung zwischen Gastronomie und Scala-Foyer geschaffen – hierdurch können beide Bereiche voneinander profitieren. Die Küche, Lager- und Kühlräume sowie Sanitärbereiche im UG werden neu hergestellt. Ein interner neuer Combiaufzug für Speisen und Geschirr ermöglicht neben der Anbindung der UG-Räume eine Anbindung der externen Küche im 1.OG.

Die ehemaligen Wohnräume im Dachgeschoss werden im Zuge der Sanierungsarbeiten zu Büroräumen umgebaut, die Büroräume im 1.OG modernisiert – alles unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes. Die Lüftungsanlage der Gastronomie wird im Dachraum installiert und stellt somit optisch keine Beeinträchtigung der Fassade dar.

Die Sanierungsmaßnahmen werden durch Mittel des Konjunkturpaketes II i.H.v. gesamt € 500.000,- gefördert (inkl. Anteil Stadt).

Im **Bauabschnitt 2.1** wird der **Saal** auf den „heutigen Stand“ gebracht. Die letzten, durch einen Bauantrag dokumentierten Baumaßnahmen fanden im Jahre 1954 statt.

Ziel ist, den Saal dauerhaft, d.h. ohne Ausnahmegenehmigung wie bisher, für 800 Personen ausulegen. Dies eröffnet den Betreibern die Möglichkeit, öfter das Haus mit größeren Veranstaltungen zu bespielen als dies bisher der Fall sein konnte.

Im Vordergrund der Arbeiten steht dabei zunächst die Ertüchtigung des Saales hinsichtlich des baulichen Brandschutzes (Materialien, Konstruktion, Brandmeldeanlage, Entrauchung, Flucht-/Rettungswege) sowie, zur Verbesserung der Luftqualität, die Installation einer komplett neuen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Die derzeit meist zweiadrig ausgeführte Elektroinstallation wird grundlegend erneuert. Dabei werden weitere, optional zuschaltbare Leuchten für Sonderveranstaltungen vorgesehen, sowie die Verkabelung für Licht- und Tontechnik neu verlegt.

Um die Beispielbarkeit der Bühne sowie die Projektionsfläche bei Kinoveranstaltungen zu verbessern wird eine Beleuchtungstraverse im Bühnenbereich sowie eine neue mobile und flexible Leinwand vorgesehen.

Vor Beginn der Bauarbeiten findet im Zuge des Ausbaus von Verkleidungen eine Schadstoffentsorgung der Asbestverkleidungen der Galeriestützen statt.

Laut Gutachten zur Raumluftmessung vom 23.02.2011 besteht derzeit keine Gefährdung durch

Asbestfasern und künstliche Mineralfasern im Saal. Dies wurde im Gutachten zur Raumluftmessung vom 17.02.2011 bescheinigt. Erst durch den bei der Sanierung erforderlichen Eingriff in die Verkleidungen, wird der Ausbau des belasteten Materials notwendig.

Bei den Umbaumaßnahmen wird darauf geachtet, das Gesamtbild des Innenraumes möglichst beizubehalten bzw. nur geringfügig zu verändern und die als sehr gut befundene Raumakustik für Veranstaltungen weiterhin zu gewährleisten. Hierzu fand bereits eine Status-Quo-Messung der Saalakustik statt.

Durch den **Neubau des Foyers** wird die Aufenthaltsfläche bei Spielpausen und vor bzw. nach Veranstaltungen stark erhöht. Mobile Theken begünstigen die dezentrale Bewirtung der Gäste. Der obere Foyerbereich kann bei Veranstaltungen separat vermietet werden.

Durch die neue Erschließung mit Aufzug ist eine barrierefreie Erschließung der öffentlichen Gebäudebereiche sichergestellt.

Der im Anschluss an den Saal geplante Neubau bietet im 1. und 2. Obergeschoss Büroraum mit ca. 270 m² Nutzfläche. Die Lüftungstechnik des Saales wird im Dachraum des Neubaus integriert. Die den Bühnenraum umschließenden neuen Räume des Erdgeschosses bieten Raum für Künstlerumkleiden und Lager sowie einen Backstagebereich inkl. Option einer Probebühne zum westlich angrenzenden Außenbereich.

Im Untergeschoss befindet sich eine neue WC-Anlage, welche gemäß Versammlungsstättenverordnung auf die maximale Besucherzahl ausgelegt ist.

Die Erschließungsanlagen des Neubaus (Treppenhaus und Aufzug) sind so angeordnet, dass in einem weiteren möglichen Bauabschnitt die ehemaligen Bierkeller der Cluss-Brauerei barrierefrei angebunden werden können.

Kostenübersicht Variante 1 (Vorderhaus, Saal, Neubau)

(basierend auf Kostenberechnung, Poe & Walder, 08.02.2011)

KG	BA 1 – Vorderhaus	BA 2.1 – Saal	BA 2.2 – Neubau Bürohaus+Foyer
KG100	ohne Ansatz	ohne Ansatz	30.200,-
KG200	15.100,-	44.500,-	20.600,-
KG300	947.900,-	385.000,-	1.435.900,-
KG400	723.000,-	884.100,-	857.500,-
KG500	0,-	0,-	65.000,-
KG600	20.500,-	1.500,-	6.400,-
KG700	328.800,-	299.700,-	477.100,-
Summe (brutto)	2.035.300,-	1.614.800,-	2.892.700,-
Summe (netto)	1.710.336,13	1.356.974,79	2.430.840,34

III. Variante 2 – Modernisierung Stuttgarter Straße 2 und Weiterentwicklung Scala

Die Maßnahmen der Variante 2 beinhalten die Sanierung der Bestandsgebäude Vorderhaus und Saal ohne Neubau (Maßnahmen wie in Variante 1 beschrieben, jedoch ohne Neubau).

Variante 2 ist so ausgelegt, dass mit geringem Kostenaufwand Interimsmaßnahmen, wie z.B. Fluchttreppen und ein temporärer Backstagebereich, geschaffen werden. Hierdurch wird eine

zukünftige Erweiterung durch den in Variante 1 geplanten rückwärtigen Neubau als 3. Bauabschnitt offen gehalten.

Die Erneuerung des durch Feuchteschäden beeinträchtigten Bühnendaches ermöglicht die temporäre Installation der Lüftungsgeräte der Saallüftung auf dem Dach als Außengeräte. Hierbei wurde berücksichtigt, dass bei Ausführung des späteren 3. Bauabschnitt die Lüftungsgeräte in den Neubau verlegt werden können.

Um den Bedarf an Lagerfläche decken zu können wird nach Demontage der bestehenden Lüftungsanlage die Unterbühne als Lagerbereich umgebaut. Hinter dem Gebäude ist ergänzend dazu eine provisorische Leichtbauhalle mit einer Fläche von ca. 100-110 m² angedacht, in welcher die Saalbestuhlung der Reihen 1-7, sowie Equipment aus Veranstaltungen untergebracht werden können.

Das bestehende Foyer bleibt weitestgehend unangetastet und wird ausschließlich im Hinblick auf notwendige Brandschutzmaßnahmen sowie Elektroinstallationen ertüchtigt, bis im Rahmen eines weiteren Bauabschnitts (BA 2.2) das Foyer zweigeschossig neu errichtet werden kann.

Kostenübersicht Variante 2 (Vorderhaus, Saal, kein Anbau)

(basierend auf Kostenberechnung, Poe&Walder, 15.03.2011)

KG	BA 1 – Vorderhaus	BA 2.1 – Saal	kein Anbau
KG100	ohne Ansatz	ohne Ansatz	-
KG200	44.750,-	5.410,-	-
KG300	793.825,-	472.346,-	-
KG400	721.836,-	802.270,-	-
KG500	15.565,-	18.028,-	-
KG600	21.402,-	99.156,-	-
KG700	348.272,-	405.640,-	-
Summe (brutto)	1.945.650,-	1.802.850,-	-
Summe (netto)	1.635.000,-	1.515.000,-	-

Summe BA 1+BA 2.1 = 3.150.000,-- (netto)

Abzgl. Zuschuss KP II 500.000,--

Gesamtinvestition 2.650.000,--

Im direkten Vergleich der Variante 2 (ohne Anbau) zu Variante 1 (mit Anbau) ergeben sich folgende Kostenverschiebungen:

- Die Mehrkosten bei Variante 2 im BA 2.1 (Saal) resultieren aus den erforderlichen Interimsmaßnahmen wie Anbau von zwei Fluchttreppen und weiteren Brandschutzmaßnahmen. Zusätzlich sind in den Kosten Instandhaltungsmaßnahmen für das vorhandene Foyer berücksichtigt.
- Die Minderkosten bei Variante 2 im BA 1 (Vorderhaus) resultieren aus einem geringerem technischen Aufwand bei der Kostengruppe 400, da die vorhandene Heizungsanlage in der Interimsphase ohne Erweiterungsbau für den Bestand weiter genutzt werden kann.

IV. Auswirkungen auf Nutzer (siehe Anlage 3):

Die geplanten Bauarbeiten und Optionen, die damit verbundenen Einschränkungen sowie die Veränderungen der bisherigen Planungen wurden – wie in Vorlage 138/11 dargestellt - mit den Nutzern (Scala GmbH, Scala Kultur gGmbH, KinoKult e.V.) besprochen und beraten. Für die Nutzer, insbesondere die Betreiber-GmbH liegen die Vorteile eines substanziell sanierten Saales, die Einsparungen durch die energetische Sanierung, sowie die bessere Beispielbarkeit im Bereich der Bühne (mobile Leinwand/ Traglasten im Bühnendachraum für technisches Equipment) auf der Hand. Unverzichtbar ist die Bereitstellung einer Fläche als Quasi-Backstageraum bzw. Lagermöglichkeit für einen Teil der Stühle sowie des jew. technischen Equipments der Gruppen. Bei Variante 2 (Modernisierung Scala) ist daher eine dort beschriebene Leichtbauhalle unbedingt notwendig. Auch wenn sie langfristig keinen optimalen Zustand darstellt so wäre die vorgeschlagene Lösung für die Nutzer zunächst akzeptabel.

Aus Sicht des Betreibers ist mittelfristig neben dem Backstagebereich und der Hinterbühne auch die Größe der Foyers betrieblich eine wichtige Voraussetzung, da für die Pausenbewirtung bei größeren Veranstaltungen, sowie die Vermarktung als „VIP-Lounge“ im oberen Geschoss bei Live-Veranstaltungen größere Flächen sinnvoll wären.

VI. Bauzeiten /Unterbrechungen des Spielbetriebs:

Bei Vergabe des Betriebes im Herbst 2010 war bereits bekannt, dass nicht unerhebliche Baumaßnahmen die ersten 2 Jahre begleiten würden. Bei den Vorgesprächen zu den oben beschriebenen, neuen Varianten lag es im starken Interesse der Nutzer, insbesondere der Kultur gGmbH, dass die zu beschließende Baumaßnahme in zwei Schritten erfolgt, da für die Zeit zwischen Oktober 2011 und März 2012 bereits zahlreiche, nicht mehr verlegbare Engagements vertraglich im Scala Saal fixiert seien. Insofern könnte der Live-Spielbetrieb sowie das Kinoangebot bis einschließlich März 2012 aufrecht erhalten werden (s.a. Vorlage 201/11/WKV 17.05.11).

Für das restliche Jahr 2012 stünde der Saal wegen des Umbaus nicht zur Verfügung. In dieser Zeit würde die Scala Kultur gGmbH mit Veranstaltungen an anderen Spielorten Ludwigsburgs präsent bleiben. Sicherlich werden unter den gegebenen Umständen nicht die jene Frequenzen möglich sein, die in einem verfügbaren Saal vor Ort geplant waren. Welche Frequenzen und Programme in dieser Zeit denkbar und realisierbar sind, wird im WKV im September 2011 vorgestellt. KinoKult e.V. plant, sein Programm mit den beiden verbleibenden Leinwänden/Kinosälen (Caligari/Luna) zu bewältigen, auch wenn die damit verbundenen Risiken durch die fehlenden 4 Monate (April, Oktober-Dezember) in umsatzstarken Jahreszeiten noch nicht vollständig abschätzbar sind.

Unterschriften:

Hr. Veit

Hr. Weißer

Fr. Richert

Verteiler:

FB 14, FB 20, FB 60, FB 61,

