



Kreisstadt
Alzey

Stadtverwaltung

BESCHLUSSVORLAGE

Fachbereich: 1 - Zentrale Dienste

Datum: 11. Juni 2009

Az.:

Zuständig: Bürgermeister Burkhard

Beratungsreihenfolge:

- 1.
- 2.

Sitzungstermin:

Sitzungstermin:

Gremium: Stadtrat

Sitzung am: 17. Juni 2009

- ☒ öffentlicher Teil
☐ nichtöffentlicher Teil

TOP 1/1

Betreff: Gemeinsames Mensa- und Stadthallengebäude zwischen den Gymnasien; Raumprogramm/
Nutzungskonzept
Zustimmung zu weiteren Verhandlungen zwischen Landkreis und Stadt auf Basis des
vorgelegten Raumkonzeptes

Beschlussvorschlag:

Das beiliegende Raumkonzept bildet die Grundlage des städtischen Anteils an einer möglichen gemeinsamen Mensa/Stadthalle und fließt in den durch den Landkreis durchzuführenden Architektenwettbewerb mit ein.

Begründung:

Am 30.03.2009 hat der Stadtrat der vorgelegten Planungskonzeption, Grundstücksübertragung, Änderung des Raumprogramms hinsichtlich der außerschulischen Nutzung und der Eingliederung der städtischen Bücherei, der Verkehrsplanung und dem Bau der Haltestellen in Form eines Grundsatzbeschlusses zugestimmt.

Bereits am 31. März wurde dem Landrat ein erster Diskussionsvorschlag für ein städtisches Raumkonzept vorgelegt.

Am 12. Mai und 29. Mai 2009 fanden hierüber Gespräche zwischen der Kreisverwaltung und Stadtverwaltung statt. Bei dem zweiten Gesprächstermin am 29.05. wurde eine, zwischenzeitlich von der Kommunalbau Rheinland-Pfalz, im Auftrag des Landkreises erstellte Vorstudie zum Raumprogramm für städtische Nutzungen auf ein für beide Vertragspartner vertretbares Maß reduziert. D.h. die beiliegende Vorstudie der Kommunalbau ist in einigen Teilen überholt.

Der beigelegte Aktenvermerk der Kreisverwaltung Alzey-Worms vom 29. Mai 2009 gibt den aktuellen Gesprächsstand wieder.

Demnach hat die Stadt Alzey ein Raumprogramm von 362 m² einzubringen. Über die Größe und Kostentragung einer Besuchergarderobe wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.

Die Stadt wird nach dem Konzept darüber hinaus eine komplette Ersatzbestuhlung bereitstellen, da die Mensa-Stühle ungepolstert sein werden. Außerdem übernimmt die Stadt die Kosten der Bühnentechnik in "mittlerer" Qualität.

☒ Fortsetzung Ergänzungsblatt Beschlussausfertigung an Fachbereich:

☒ Anlagen: Fragen SPD-Fraktion + Aktenvermerk Kreisverwaltung + Vorstudie Kommunalbau

Wegen Sonderinteresse haben an der Beratung nicht teilgenommen:

Beratung:

Beratungsergebnis:

Stimmberechtigte
einschließlich des Vorsitzenden:

Mit Stimmenmehrheit ☐

Einstimmig ☐

Ja-Stimmen:

Laut Beschlussvorschlag ☐

Nein-Stimmen: 2

Abweichender Beschluss ☐

Enthaltungen:

Abweichender Beschluss:

Finanzielle Auswirkung:

Gesamtkosten der Maßnahme: €
(Beschaffungs- /Herstellungskosten)

Jährliche Folgekosten/-lasten: €
Finanzierung:

- Eigenanteil (ggf. Kreditbedarf) €
- Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge) €

Einmalige oder jährliche laufende
Haushaltsbelastung: €
(Mittelabfluss, Kapitaleinsatz, Folgekosten
ohne kalkulatorische Kosten, Mindereinnahmen)

Veranschlagung:

Veranschlagungsbetrag: €

- ☐ im Ergebnishaushalt 2008
- ☐ im Finanzhaushalt 2008

Buchungsstelle:

Sichtvermerk/Datum

Sachbearbeiter :

1 - Zentrale Dienste :

Fachbereichsleitung :

2 - Finanzen :

Beigeordneter :

Bürgermeister : 11.06. 12.06. 8m



ERGÄNZUNGSBLATT 1

In der letzten Stadtratssitzung wurde im nichtöffentlichen Teil dieser TOP vorberaten. Die SPD-Ratsfraktion hat in dieser Sitzung einen Fragenkatalog überreicht, der im Folgenden beantwortet werden soll.

1. Wie sieht die Kostenschätzung einer Sanierung der bisherigen Stadthalle aus (im Verhältnis zu 1,6 Mio € Beteiligung)? Sind Sanierungszuschüsse ermittelt?

Es liegt keine Kostenschätzung der Sanierung der bisherigen Stadthalle vor. Die Stadthalle befindet sich im Eigentum der Baugesellschaft mbH und Co. KG, einer 100-prozentigen Tochter der Stadt Alzey. Dem Aufsichtsrat gehören neben dem Bürgermeister und dem Beigeordneten Sippel ausnahmslos Ratsmitglieder unseres Stadtrates an. Die Geschäftsführung wurde vom Aufsichtsrat beauftragt ein Gutachten zum Bauzustand der Stadthalle einzuholen, nach Eingang dieses Gutachtens wurde in der Aufsichtsratsitzung am 19. November 2008 hierüber diskutiert, Zitat aus dem Protokoll: "Zu Beginn des Tagesordnungspunktes wird das vorgelegte Gutachten diskutiert. Ergebnis der Diskussion ist, dass die jetzige Bausubstanz zumindest für den Saalbereich, keine zukunftssträchtige Sanierung erlaubt. Ein Abriss und die völlige Neugestaltung scheint die einzige Lösung zu sein." (Zitat Ende) Die Geschäftsführung der Baugesellschaft hat definitiv keinen Auftrag erhalten, Kostenermittlungen bei einem Architekten für eine Sanierung in Auftrag zu geben. Die in der Frage der SPD genannte städtische Beteiligung in Höhe von 1,6 Millionen € ist der bereits oben genannten Vorstudie der Kommunalbau Rheinland-Pfalz auf Grund des dort genannten Raumbedarfs von 568 m² x 2.900 € entnommen. Wie bereits erwähnt, wurde dieses städtische Raumprogramm auf 362 m² reduziert. Unter Anwendung des gleichen m² Satzes, wäre eine Kostenschätzung von rund 1 Million € anzusetzen. Sanierungsmittel sind nicht ermittelt, da keine solchen zu erwarten sind. Im Gespräch mit der zuständigen Sachbearbeiterin von der zuschussgewährenden Stelle ADD-Neustadt wurde Folgendes in Erfahrung gebracht:

Die Stadt hat mit Stadtratsbeschluss vom 24.11.2008 zur Erreichung ihrer stadtsanierungsrechtlichen Ziele Prioritäten festgelegt. Der vorgestellte Teilbereich A3, Stadthalle mit dem Ziel "Erhaltung und Verbesserung der Funktion" ist im Gegensatz zu vielen anderen Projekten nicht priorisiert worden. Ein Großprojekt wie eine Stadthalle falle auch grds. nicht unter die Fördervoraussetzungen der Stadtsanierung, sondern unter die des sog. I-Stocks. Eine Gemeinbedarfseinrichtung könne aus Stadtsanierungsmitteln grds. nur in dem Verhältnis zuschussfähig sein, wie dieses Objekt den Bewohnerinnen und Bewohnern im Sanierungsgebiet zugerechnet werden könne. Eine Stadthalle stünde aber nicht nur Bürgerinnen und Bürgern des Sanierungsgebietes, ja nicht einmal nur Bürgerinnen und Bürgern der Stadt sondern letztendlich jeder Nutzerin und Nutzer im gleichen Maße zur Verfügung. Weitere Argumente z.B. das lediglich eine Förderfähigkeit von "unrentierlichen Kosten" besteht, d.h. herausrechnen evtl. Miet- und Pachteinnahmen, runden den Gesamteindruck ab.

2. Die Frage der SPD-Fraktion, was mit der bisherigen Stadthalle geschehen soll, ist meines Erachtens zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht entscheidbar. Dies hängt letztendlich davon ab, ob die Stadt, nach Vorlage eines Bauplanes durch den aus dem Wettbewerb als Sieger hervorgegangenen Architekten und darauf fußender voraussichtlicher Baukosten bereit sein wird, dem gemeinsamen Bau der Mensa und Stadthalle zuzustimmen. Es ist allerdings selbstverständlich, dass Synergien nicht dadurch gehoben werden können, indem man einerseits mit dem Landkreis gemeinsam eine Mensa und Stadthalle bauen und darüber hinaus den dadurch eigentlich entbehrlich werdenden Stadthallensaal und Anbau zusätzlich sanieren würde.

3. Zu den Fragen Ausweitung des seitherigen Veranstaltungsumfangs, Garantien außerschulischer Nutzungen, verbindlicher Veranstaltungskalender vertritt die Verwaltung die Ansicht, dass durch die gemeinsame Nutzung von Mensa und Stadthalle bei entsprechender fairer Verwaltung durch die Kreisverwaltung hier überhaupt keine Verschlechterungen eintreten dürften. Seither verwaltet ausschließlich die Stadthallenpächterin die Termine in der Stadthalle, nicht die Stadtverwaltung; d.h.: Bereits seither war der städtische Einfluss faktisch nicht vorhanden, insofern würde sich nichts ändern. Sicherlich könnte eine der nutzenden Schulen auf den Gedanken kommen, die Mensa/Stadthalle für weitere Abendveranstaltungen z.B. Theateraufführungen zu nutzen. Dies findet die Verwaltung zunächst einmal positiv. Die Zahl von 30 "städtischen" Veranstaltungen pro Jahr bedeutet ja nicht, dass damit in der "alten" Stadthalle eine Kapazitätsgrenze erreicht worden wäre, sondern vielmehr, dass es offensichtlich keinen Bedarf gab, der über diese Veranstaltungszahl hinausging. (Aktuellen Berichten in der Allgemeinen Zeitung zu Folge wird der Bedarf leider noch weiter sinken, da die ACG ihr Fastnachtsangebot reduzieren wird.) Die Zahl von 30 "städtischen" Veranstaltungen im Jahr ist auch in Zukunft problemlos möglich. Ändern wird sich aber das procedere. Sind mehrere Veranstaltungen pro Tag vorgesehen, käme es automatisch zu Interessenkonflikten, welche Veranstaltung Vorrang genießt. Um dies zu vermeiden, wird von der Kreisverwaltung ein Veranstaltungskalender geführt werden. Die seitherigen Aufführungsmöglichkeiten der Schulen, insbesondere Sporthallen sind natürlich auch weiterhin vorhanden.



ERGÄNZUNGSBLATT 2

Das sich die Nutzer im Einzelfall auf kürzere Rüstzeiten einstellen müssen, d.h. Halle ein- und ausräumen ist selbstverständlich. Dieser Fall würde immer dann eintreten, wenn außerhalb der Schulferien sonntags bis donnerstags Abendveranstaltungen geplant wären.

Zur 5. Frage nach dem Ausschluss von Tanzveranstaltungen. Dieser Ausschluss besteht zumindest nicht wegen einer diesbezüglichen Absprache zwischen Kreis und Stadt. Ein aus Pflegegründen einzubauender PVC-Bodenbelag könnte allenfalls Tanzsportwettkämpfe unmöglich machen. Diese Fragestellung passt inhaltlich zur Frage nach der Durchführbarkeit von Konzerten wegen der glatten Oberflächen. Jeder Veranstalter muss letztendlich mit dem vorlieb nehmen, was vorhanden ist. Er entscheidet, ob die von ihm geplante Veranstaltung in den Räumen durchführbar ist oder nicht. Orientiert man sich rein am status quo der bestehenden Stadthalle, so wird die räumliche Qualität durch einen Neubau zweifellos immens gesteigert werden.

Zur Frage der Abstimmung mit den seitherigen Nutzern verweist die Verwaltung auf die oben gemachten Ausführungen, wonach die Hallenvergabe seither ausnahmslos über die Pächterin abgewickelt wurde. Im Übrigen ist der Verwaltung nichts davon bekannt, dass sich Veranstalter bei der Stadtverwaltung gemeldet und ihre Bedenken geäußert hätten.

Zur Frage nach den in der Kostenschätzung enthaltenen anteiligen Honorarkosten. Nach Mitteilung unseres Sanierungsplaners ist ein Kostenwert von 3.000 m² so großzügig bemessen, dass damit auch die Baunebenkosten abgedeckt werden können. Näheres bleibt der qualifizierten Kostenberechnung, die sich aus den Bauplänen errechnet, vorbehalten. 3.000,- € pro m² umbauter Raum ist der Wert, der uns von der Kreisverwaltung zur Kostenkalkulation genannt wurde und der auch dort für den Kreisanteil am Gebäude zu Grunde gelegt wird.

Ist in den Kosten eine -für öffentliche Veranstaltungen mit 600 bis 700 BesucherInnen erforderliche Klimaanlage vorgesehen / weitere Punkte Verdunklung der Fenster / Bühnen- und Konferenztechnik. Gebäude- und Bühnentechnik sind in den qm-Flächen nicht enthalten und müssen demnach gesondert gerechnet werden. Für Bühnentechnik hat ein Fachingenieurbüro ca. 65.000,- € genannt, für die Klima- und Lüftung wurde durch den Leiter des Kreisbauamtes in einer abgespeckten Version der Betrag von rund 50.000,- € erwähnt. Zweifellos würde die Bühnentechnik durch die Stadt gezahlt. Ob sich im Umkehrschluss der Landkreis für die Verdunklung und/oder Klima-Lüftungsanlage verantwortlich zeigen würde, bliebe weiteren Einzelgesprächen vorbehalten. Die Bühnentechnik selbst wäre bei diesem Preis in mittlerer Qualität ausgeführt und für ca. 90 % der Veranstaltungen absolut ausreichend. Für die verbleibenden 10 % von Veranstaltungen, wäre für diesen Preis eine technische Ausbaustufe vorhanden, die jederzeit problemlos über Steckerverbindungen das mitgebrachte Equipment einsatzfähig machen könnte.

Die Kreisverwaltung geht im Moment von einer Raumgröße der reinen Mensa incl. der zuschaltbaren Räume von 440 m² aus. Die städtische Bühne käme noch hinzu, zum Vergleich: Seither hat der Saalbau der Stadthalle inklusive Anbau und inklusive Bühne eine Größe von zusammen 400 m².

Dennoch wären 600 bis 700 Besucher nur denkbar bei einer Stehveranstaltung. Bestuhlte Veranstaltungen hätten wahrscheinlich eine Kapazitätsgrenze von ca. 400-450 Personen.

Zur Raumteilung hat die Kreisverwaltung mobile Trennwände vorgesehen.

Möblierung, wie erwähnt und Ausstattungsgegenstände sind nicht mit eingerechnet.

Die Aufteilung von Unterhaltungs- und Nebenkosten, sowie Hausmeister und Reinigung ist noch nicht geregelt; dies müsste nach Nutzungsumfang verhandelt werden.

Das Raumkonzept noch einmal in komprimierter Form:

Bühne max. 100 m²

Foyer/Eingangsbereich 60 m²

Garderobe Besucher noch nicht geregelt

Ausschankraum 40 m²

WC-anlage Besucher 30 m²

1 Behinderten WC 7 m²

Künstlergarderoben 50 m²

Lager für Stühle 50 m²

Technikraum/Regiekabine 25 m²

Gesamt 362 m² Raumprogramm



Kreisstadt
Alzey

Stadtverwaltung

ERGÄNZUNGSBLATT

Ergänzungsblatt Nr. 3 zur Beschlussvorlage vom 11. Juni 2009

Gremium: Stadtrat

Sitzung am: 17.06.2009

- ☒ öffentlicher Teil
☐ nichtöffentlicher Teil

TOP

Zusammenfassung: Dieser Raumbedarf von 362 m² soll dem Landkreis gemeldet werden, damit dieser in die Lage versetzt wird, in den Sommermonaten einen Architektenwettbewerb durchzuführen.

Sobald dann Ergebnisse vorliegen, müsste sich der neue Stadtrat hiermit auseinandersetzen und schlussendlich unter Nutzen- und Kostenspekten entscheiden, ob die Stadt Alzey eine gemeinsame Einrichtung mit dem Landkreis baut oder nicht.

Eine eigene Stadthalle, die von der Größe her vergleichbar ist mit dem was gemeinsam mit dem Landkreis gebaut werden könnte, wäre nur durch einen Neubau möglich. Wie erwähnt, haben wir hierfür keinerlei Planungen beauftragt, ein solcher Beschluss wäre dem Aufsichtsrat der Baugesellschaft vorbehalten, wenn dieser zu der Überzeugung gelangen würde, dass die Baugesellschaft eine solche Stadthalle bauen sollte. Sollten Sie der Auffassung sein, dass die Stadt am bestehenden Ort eine neue Stadthalle bauen sollte, wäre hinsichtlich eines Planungsauftrages ebenfalls ein Beschluss notwendig, dann vom Stadtrat.

Bei gleicher Größe von gemeinsamer Mensa/Stadthalle zu einer eigenen Stadthalle käme zumindest noch der komplette Bereich des vom Landkreis finanzierten Mensabereiches, d.h. die 440 m² reine Versammlungsstätte hinzu. Die Abriss- und Entsorgungskosten der seitherigen Stadthalle, "Toilettenanteil" des Landkreises, sowie möglicherweise eine zu verändernde verkehrliche Anbindung wird aus Vereinfachungsgründen "unterschlagen". Die 440 m² Flächenbedarf würden bei kalkulierten 3.000,- € pro m² mit rd. 1,3 Mio € zu Buche schlagen.

Bei beiden Baualternativen gehen wir von Zuschüssen aus dem I-Stock aus. Im Falle der gemeinsamen Mensa/Stadthalle hat Herr Landrat Görisch bereits Vorgespräche mit den Zuschussgebern geführt. Alles, was zum Schulbau gehören würde, wäre durch den Landkreis als Bauherr zu erbringen und würde aus Schulbaumitteln gefördert. Alles was die Stadt einbringen würde, wäre zeitgleich durch den I-Stock zu fördern. So hätte das Land jederzeit die Gewähr, dass eine verbotene Doppelbezuschussung unterbleiben würde.

Ich bitte Sie um Zustimmung zum Verwaltungsvorschlag.

SPD Fraktion

**Stadtrat am 03.06.2009, TOP II/1: Gemeinsames Mensa- und Stadthallengebäude
Raumprogramm/ Nutzungskonzept**

Zur weiteren Beratung und Vorbereitung der Stadtratssitzung am 17.06.2009 bittet die SPD Fraktion um Beantwortung folgender Fragen bis zum 12. 06.2009

1. Grundsätzliche Fragen zu einem Stadthallenbetrieb

- Wie sieht die Kostenschätzung einer Sanierung der bisherigen Stadthalle aus (im Verhältnis zu 1,6 Mio € Beteiligung)? Sind Sanierungszuschüsse ermittelt?
- Was soll mit der bisherigen Stadthalle geschehen?
- Die Verwaltung geht von ca. 30 Stadthallen-Veranstaltungen pro Jahr aus – dies entspricht der derzeitigen Nachfrage. Ist demzufolge keine Ausweitung der Stadthallennutzung angestrebt?
- Sind diese 30 Veranstaltungen im Rahmen außerschulischer Nutzung garantiert und wann und von wem wird der angekündigte verbindliche Veranstaltungskalender erstellt? Wer entscheidet im Konfliktfall, d.h. wenn schulische Interessen mit außerschulischen Veranstaltungen kollidieren?
- Ist es zutreffend, dass auf dem für einen Mensabetrieb vorgesehenen Bodenbelag keine Tanzveranstaltungen vorgesehen sind bzw. stattfinden können? Wenn ja, wo finden in Alzey solche Veranstaltungen künftig statt?
- Ist das Raum- und Nutzungskonzept mit bisherigen Stadthallennutzern (z.B. Konzertveranstaltern) besprochen worden?
- Sind in der Kostenschätzung anteilige Honorarkosten enthalten(Architekten, Fachingenieure, Kommunalbau?)

2. Ausstattungs- und Kostenumfang

- Ist in den Kosten eine - für öffentliche Veranstaltungen mit 600 bis 700 BesucherInnen erforderliche - Klimaanlage vorgesehen?
- Ist in den Kosten eine Verdunklung der Fenster, was für die Durchführung von Abendveranstaltungen wohl zwingend erforderlich sein dürfte, vorgesehen?
- Welche Veranstaltungen können mit der vorgesehenen Bühnen- und Konferenztechnik durchgeführt werden?
- Für den Mensabetrieb sind möglichst glatte, ungegliederte Oberflächen erforderlich. Eine günstige Raumakustik für Veranstaltungen und Konzerte hingegen erfordert eher das Gegenteil und darüber hinaus weitere Maßnahmen. Ist vor diesem Hintergrund damit zu rechnen, dass beispielsweise Konzerte und Veranstaltungen mit einem gewissen Anspruch an die Tonqualität nicht werden stattfinden können?
- Sind zur Raumteilung mobile Trennwände vorgesehen?
- Sind Möblierungs- und Ausstattungskosten in der Kostenschätzung enthalten?

3. Betrieb der Halle / Kosten der städtischen Nutzung

- Wie werden die Unterhaltungs- und Nebenkosten des Gebäudes zwischen Landkreis und Stadt aufgeteilt?
- Wie ist die Personalbereitstellung gedacht (Hausmeister/ Reinigung), bei Auf- und Abbau, zu den jeweiligen Veranstaltungen?

**Neubau Ganztagschulgebäude für die Gymnasien in Alzey;
Festlegung Raumprogramm städtische Nutzung**

Gespräch mit Herrn Bürgermeister Burkhard, den Herren Beigeordnete Hinkel und Sippel von der Stadt Alzey sowie Herrn Landrat Görisch, Herrn Dr. Schmitt, Frau Emrich und der U. z. am 29. Mai 2009

In einer Vorbesprechung am 12. Mai 2009 wurden bereits für einige Räume die möglichen Raumgrößen besprochen. Einige offene Fragen, wie z.B. Größe Foyer/Garderobebereich sind jedoch noch zu klären; ebenfalls die technische Ausstattung. Die Kommunalbau Rheinland-Pfalz, die als Baubetreuer eingesetzt werden soll, hat eine Vorstudie zum städtischen Raumprogramm erstellt, in dem Anregungen zu dem möglichen Raumbedarf mit Größenangaben dargestellt sind

Nach eingehender Diskussion wurden folgende Räume mit Raumgröße festgelegt:

Raumart	Festgelegte Größe	
Bühne	100 qm	
Foyer / Eingangsbereich	60 qm	
Garderobe Besucher	(70 qm ??)	endgültige Klärung notwendige Größe später
Ausschankraum	40 qm	
WC Anlage Besucher	30 qm	weitere 30 qm über Schulbauprogramm
1 Behinderten-WC	7 qm	1 weiteres Behinderten WC über Schulbau
Künstlergarderoben	50 qm	
Lager für Stühle	50 qm	ein weiteres Stuhl-/Tischlager für Schule
Technikraum/Regiekabine	25 qm	
Gesamt	362 qm Raumprogramm Stadt	

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass während der Planungsphase sich noch Änderungen in den Raumgrößen ergeben können. Für die Einleitung des VOF-Verfahrens ist eine Planungsgrundlage Voraussetzung.

Über die genaue technische Ausstattung wird zu einem späteren Zeitpunkt verhandelt, da dies nicht ausschlaggebend für die Durchführung des Wettbewerbes ist.

Die Stadt Alzey wird das o. g. Raumprogramm zunächst in der nichtöffentlichen Sitzung dem Stadtrat vorlegen und dann in einer weiteren Sitzung (am 15. Juni 2009) beschließen lassen.

In der 26. KW soll ein Gespräch mit der Kommunalbau, der Stadt und dem Landkreis terminiert werden, in dem das weitere Vorgehen im Hinblick auf den Wettbewerb besprochen werden soll.

Abschließend werden die Vertreter der Stadt gebeten, schnellstmöglich den Pachtvertrag zwischen der Stadt und dem Förderverein des Elisabeth-Langgässer-Gymnasiums wegen Nutzung des Gartengrundstückes zu kündigen.

Darüber hinaus muss die Stadt die Übertragung der Grundstücke (Teil der Frankenstraße und derzeitiger Parkplatz) an den Landkreis veranlassen.

Es ist vorgesehen, bereits im August das Gartengrundstück zu räumen um unverzüglich mit den archäologischen Untersuchungen beginnen zu können. Im Anschluss daran soll auf dem Gartengrundstück der neue Parkplatz errichtet werden, damit das vorgesehene Baugrundstück vom Denkmalamt untersucht werden kann und dieses dann für Bauarbeiten zur Verfügung steht.

gez. Menzel



≡ Kommunalbau Rheinland-Pfalz

Neubaumaßnahme Schulmensa
mit außerschulischer Mehrfachnutzung
sowie Schul- und Stadtbücherei

Elisabeth-Langgässer-Gymnasium
Gymnasium am Römerkastell

**Vorstudie zum Raumprogramm
für städtische Nutzungen**

1. Aufgabenstellung

Der Vorentwurf des Raumprogramms beinhaltet die Minimalanforderungen für die städtische Nutzung auf Basis des Gesprächs zwischen dem Bürgermeister und dem Zweiten Beigeordneten der Stadt Alzey und der Kreisverwaltung Alzey-Worms in der 20. KW 2009.

Für den Bau und Betrieb einer Stadthalle dieser Größe sind die Vorschriften der Versammlungsstättenverordnung (VStättVO) zu beachten. Zugrundegelegt wurde die VStättVO Rheinland-Pfalz und, wo diese keine Regelung vorsieht, hilfsweise die Muster-Versammlungsstättenverordnung (MVStättVO). Nach überschlägiger Ermittlung können bei einer Saalgröße von 540 m² ca. 640 Sitzplätze angeordnet werden (0,51m² pro Sitzplatz laut § 10 Abs. 3 Erläuterung MVStättVO zzgl. Berücksichtigung notwendiger Fluchtwege mit 1,20 m Breite). Nach § 19 Abs. 3 VStättVO können bei der zuvor genannten Saalgröße max. ca. 700 Stehplätze für Besucher berücksichtigt werden (überschlägige Ermittlung der Besucherzahlen s. Anlage 1).

Die Grundfläche der Bühne sollte nicht größer als 100 m² sein, da sie somit nach § 2 VStättVO einer sogenannten Kleinbühne entspricht und hierdurch einfachere Anforderungen bestehen. Nach § 31 VStättVO sind die Umfassungswände der Bühne feuerbeständig auszuführen.

2. Leistungsbedarf

In der nachfolgenden Tabelle sind die bisher mit der Stadt Alzey festgelegten Räume mit Flächen dargestellt. Demgegenüber sind Anregungen zu den Räumen mit Flächen durch die Kommunalbau dargestellt.

Raumart	Fläche m ² ca.		Bemerkungen
	bisher mit Stadt festgelegt	Anregung Kommunalbau	
1. Foyer/Eingangsbereich	60 inkl. Garderobe	60	Es wird empfohlen, einen separaten Eingang für die städtischen Nutzungen herzustellen. Der Zugang der Künstler zu den Umkleiden soll über den Eingangsbereich der Schulmensa erfolgen.
2. Garderobe Besucher	s. Foyer	(70 ?)	Die Garderobe ist dem Foyer/ Eingangsbereich zugeordnet, pro Person 0,1 m ² .
3. Catering/Spisen- und Getränkeausgabe	40	50	Dieser Bereich ist dem Foyer/ Eingangsbereich zugeordnet inkl. Theke, Küche und Nebenräume (Kühlschränke etc.) Jeder Veranstalter kann die gastronomische Betreuung in eigener Regie betreiben.
4. Kassenraum/Empfangstheke	keine Angaben	10	Der Kassenraum ist dem Foyer/ Eingangsbereich zugeordnet.
5. WC-Anlage Besucher Damen und Herren	keine Angaben	60 30 andere Häufige über Schul- träger	Die WCs sind dem Foyer/ Eingangsbereich zugeordnet. Nach VStättVO sind bei max. 700 Besuchern 8 WCs (Damen) und 6 WCs (Herren) sowie 9 Urinale vorzusehen. Die Besucher der Stadthalle sollen auf Wunsch der Stadt Alzey die ohnehin erforderliche Schülertoilette mit benutzen (für die Schülertoiletten ist eine WC-Anlage dieser Größe nicht notwendig). Über den erhöhten Unterhaltsaufwand bei einer Doppelnutzung von Schülern und Besuchern der Stadthalle wurde die Stadt Alzey bereits aufgeklärt. Eine Doppelnutzung der WC-Anlage wird nicht empfohlen. Ein Prozent der Besucherplätze, mind. jedoch zwei Standplätze müssen in Versammlungsräumen für Behinderte vorgesehen werden (§10 Abs.7 MVStättVO).
6. Behinderten-WC	keine Angaben	7 = 126 10. Stelle	Das Behinderten-WC ist dem Foyer/ Eingangsbereich zugeordnet. Nach §12 Abs.2 MVStättVO, 1 WC für je 10 Behinderte.

137 m²

≡ Kommunalbau Rheinland-Pfalz

Raumart	Fläche m ² ca.		Bemerkungen
	bisher mit Stadt festgelegt	Anregung Kommunalbau	
7. Stadthalle			
7. Künstlergarderoben Damen/ Herren mit Dusche, WCs	25 50	80 <u>50</u>	Pro Umkleide wurden 15 Personen in Ansatz gebracht. Es muss mit der Stadt geklärt werden, für wie viele Personen die Umkleide ausgelegt sein soll.
8. Lager, Stühle	50	60 <u>50</u>	Stühle, welche gelegentlich aufgestellt wurden, sind laut §14 VStättVO fest miteinander zu verbinden. Es wird davon ausgegangen, dass die Stühle zur Lagerung gestapelt werden.
9. Lager/Kulissen, Requisiten, Tische, sonstiges Material	keine Angaben	60	Mit der Stadt ist zu klären, welcher Bedarf an Tischen, Kulissen, Requisiten und sonstigem Material besteht.
10. Putzmittelräume	keine Angaben	10	
11. Technikraum/Regiekabine	keine Angaben	6	
12. Techn. Räume (ausschließl. Stadthallennutzung z.B. Ton, Beleuchtung, etc.)	15	<u>25</u>	Bislang wird nur von einer denkbar minimalen Grundausstattung ausgegangen.
13. Haustechnische. Räume (nur für die anteilige städt. Nutzung) Heizung, Lüftung, Klima, Elektro, Brandmeldeanlage	keine Angaben	60	Es wird davon ausgegangen, dass der größte Anteil der haustechnischen Räume über die schulische Nutzung abgedeckt wird. Gegenüber der schulischen Nutzung muss zusätzlich eine Klimaanlage berücksichtigt werden.
14. Vorbereitungsraum/Werkstatt Bühne	keine Angaben	(25)*	Der Bedarf dieses Raumes ist mit der Stadt abzustimmen.
15. Erste-Hilfe-Raum	keine Angaben	(12)*	Der Bedarf dieses Raumes kann ggf. über die schulische Nutzung abgedeckt werden.
16. Hausmeisteraum	keine Angaben	(20)*	Der Bedarf dieses Raumes ist mit der Stadt abzustimmen.
17. Büroraum	keine Angaben	(20)*	Es muss mit der Stadt geklärt werden, ob ein Büroraum notwendig ist. Ggf. müssen notwendige Sozialräume aus der schulischen Nutzung mitbenutzt werden.
18. Müllräume	keine Angaben	(30)*	Der Bedarf dieses Raumes kann ggf. über die schulische Nutzung abgedeckt werden.
Gesamtsumme Fläche m² ca.	180	568	

* Diese Flächen sind in der Gesamtsumme nicht berücksichtigt.

MVStättVO = Muster-Versammlungsstättenverordnung
VStättVO = Versammlungsstättenverordnung (RLP)

137 m² Seite 1
125 m² Seite 2
100 m² Bühne
X Garderobe 5 1 1 1



3. Raum- und Flächennutzung

In dem Raumprogramm wird von folgenden Nutzungen ausgegangen:

- Vereins- und Verbandsversammlungen
- Fastnachtsveranstaltungen
- Theater-, Märchen- und Kabarettveranstaltungen
- Ausstellungen
- Konzerte

4. Ausstattung

Auf Grundlage des derzeitigen Sachstandes erscheint ein Betrag von 65.000 Euro für die technische Grundausstattung (Beschallung und Bühnenbeleuchtung für z. B. Vereinsversammlungen) angemessen. Es ist davon auszugehen, dass professionelle Künstler vielfach auf eigenes Equipment zurückgreifen.

Für Theater, Kabarettveranstaltungen oder Konzerte sind die technischen Anforderungen noch zu klären, welche maßgeblichen Einfluss auf das Raumprogramm und die Ausstattung haben.

Mögliche Ausstattungsmerkmale:

1. Bühnentechnische Komponenten und Ausstattungen

mobiles Bühnenpodest

Trennvorhang

Bühnenaushänge (schwarz und hell)

Stellwände (ggf. mit Beleuchtung)

bühnentechnische Seilzüge (ggf. auch elektrisch) für Kulissen

Ggf. Hubpodest (z. B. als Vorbühne)

≡ Kommunalbau Rheinland-Pfalz

2. Tontechnik

mobile Beschallungsanlage

DVD-Player

3. Beleuchtung

Lichtmischpult

Scheinwerferanlage

Laseranlage

4. Medientechnik

Beamer

Projektionsbildleinwand

Videoanlage

Mehrfachnutzung:

Da sich die Nutzung einer Schulmensa grundsätzlich von einer Stadthallennutzung unterscheidet, sind dementsprechend für die städtischen Nutzungen folgende zusätzliche Maßnahmen notwendig:

- Besondere brandschutztechnische Maßnahmen (z. B. Sicherheitsbeleuchtung, Feuerlöscher- und Brandmeldeanlagen, feuerfeste Materialien, notwendige Rettungswege)
- Raumakustik
- Verdunklung

Folgende Veranstaltungen sind nicht vorgesehen:

- Tanzveranstaltungen – wegen Bodenbelag
- Veranstaltungen mit Tieren – wegen Mensanutzung



≡ Kommunalbau Rheinland-Pfalz

- Veranstaltungen mit Speisen – da Mensaküche und Ausgabe in der Regel nicht fremdgenutzt werden können

Durch die Nutzung des Neubaus als Schulmensa und Stadthalle ergeben sich für den Betrieb der Stadthalle folgende Auswirkungen:

1. Veranstaltungen

Durch die Schülermensa kann die Stadthalle hauptsächlich in den Mittagszeiten nicht genutzt werden. Daher ist zu diesen Tagen im Regelfall nur eine städtische Nutzung am Abend möglich, d. h. die städtische Nutzung kann nicht uneingeschränkt stattfinden.

2. Umstuhlungen

Da eine Stadthalle für zahlreiche kulturelle Veranstaltungen benötigt wird, ist es voraussichtlich notwendig, den Saal häufig nach der letzten Mittagsverpflegung und vor der ersten Mittagsverpflegung komplett umzustuhlen (Mensabestuhlung → Konzertbestuhlung → Mensabestuhlung).

Dies bedeutet zum einen erhöhten Personalaufwand, zum anderen ist mit einer schnelleren Abnutzung des Mobiliars zu rechnen. Die Veranstaltungen unter der Woche und die notwendigen Umstuhlungen können durch die Belegung der Halle gesteuert und minimiert werden. Umstuhlungen werden allerdings trotzdem häufig nicht zu vermeiden sein.

3. Höherer Reinigungsaufwand

Durch den Mittagstisch wird eine deutlich erhöhte Reinigung des Saals sowie aller zugehörigen Räume (vor allem WC-Anlagen bei Doppelnutzung) notwendig. Es ist zu klären, ob die Reinigung von der Schule oder der Stadt durchgeführt wird.

Dementsprechend sind gegebenenfalls Umkleideräume, Sozialräume etc. für Reinigungspersonal noch zusätzlich zu berücksichtigen.

5. Grobkostenorientierung

Aufgrund der Besonderheit der vorgesehenen Nutzungen gibt es keine Basis vergleichbarer Objekte. Vergleichswerte aus Stadthallen wurden nur bedingt berücksichtigt, da der eigentliche Stadthallensaal vollständig der schulischen Nutzung zugeschrieben ist und somit die Kosten bei der städtischen Nutzung nicht nachgewiesen werden müssen. Der Kostenrichtwert wurde somit auf Basis von kleingliedrigeren Stadthallen und annähernd vergleichbarer Objekte in Höhe von brutto 2.900 Euro pro m² Nutzfläche geschätzt.

Unter Berücksichtigung einer Gesamtfläche von ca. 570 m² für städtische Nutzungen (siehe Tabelle „Leistungsbedarf“) ergeben sich grob geschätzt Gesamtkosten in Höhe von brutto ca. 1,6 Mio. Euro.

Dieser Kostenrichtwert ersetzt nicht eine detaillierte Kostenschätzung, welche auf der Basis entsprechender Entwurfsplanungen noch durchzuführen ist.

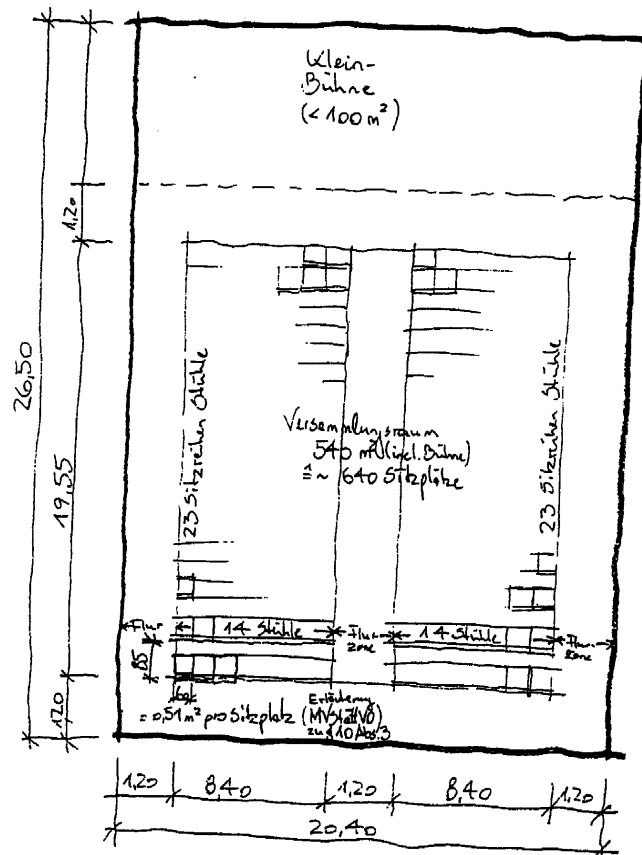
6. Hinweise, Empfehlungen

Die Phase der Projektentwicklung verfolgt vorrangig das Ziel der Absicherung der wirtschaftlichen Grundlagen der beabsichtigten Baumaßnahme. Hierbei geht es in erster Linie darum, die Anforderung von Nutzung und Betrieb in ein stimmiges Konzept zu bringen. Aufgrund unserer langjährigen Erfahrungen mit kommunalen Baumaßnahmen empfehlen wir eine frühzeitige Klärung der Aufgabenstellung und eine Beratung zum gesamten Leistungsbedarf, um Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgestellt:

Mainz, den 28.05.2009

Anlage 1
 Menakizen
 Platzbedarf
 Versammlungsraum
 27.5.09
 Grundriss
 ohne Moßplatz



Sitzplätze = $1001 \text{ m}^2 = 2 \text{ Pers.}$ (319 Abs. 3 VStHVO)
 (bei Fläche $18,00 \times 19,55 = 352,00 \text{ m}^2 \hat{=} 700 \text{ Personen}$)
 - Flur in der Mitte entfallen -