



# STADT RADEBEUL

## - DER OBERBÜRGERMEISTER -

<b>X</b>	<b>Beschlussvorlage</b>
	<b>Mitteilung über Eilentscheidung</b>
	<b>Informationsvorlage</b>

**Vorlagennr.:** SR 15/09– 09/14

**Gremium:** Stadtrat

**federführendes Amt:** Hoch- und Tiefbauamt

<b>Stand des Verfahrens:</b>					
<b>Gremium:</b>	Stadtrat		<b>Sitzungstermin:</b>	21.10.2009	
<b>Beratungsstatus:</b>	<b>X</b>	zur Beschlussfassung	<b>Öffentlichkeit:</b>	<b>X</b>	öffentlich
		zur Vorberatung			nichtöffentlich

<b>Beschlussfassung:</b>					
<b>abgestimmt am:</b>	21.10.2009	<b>ausgefertigt am:</b>	23.10.2009		
<b>stimmberechtigte Mitglieder:</b>			35		
<b>davon anwesend:</b>	31	<b>Nichtteilnahme:</b>	1		
<b>dafür:</b>	21	<b>dagegen:</b>	3	<b>Enthaltungen:</b>	6

Siegel, Unterschrift

**Gegenstand der Vorlage:**

Umnutzung des ehem. Empfangsgebäudes am Bahnhof Radebeul-Ost zum „Kulturbahnhof“ – Variantenentscheidung über die zukünftige Nutzung

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat von Radebeul beschließt die Umnutzung des ehem. Empfangsgebäudes am Bahnhof Radebeul-Ost (Sidonienstraße 1a-c; Flurstück 1029/38 Gem. Radebeul) zum „Kulturbahnhof“.

Neben der Stadtbibliothek in Trägerschaft der Stadt Radebeul im kompletten Westflügel des ehemaligen Empfangsgebäudes sollen im verbleibenden Bahnhofsteil (Erdgeschoss) eine öffentlich zugängliche Toilette sowie eine privatrechtlich betriebene Informationsstelle für Touristen und Nutzer des ÖPNV mit Fahrkartenverkauf angesiedelt werden.

<b>bisheriger und weiter vorgesehener Verfahrensgang:</b>							
<i>Gremium</i>	<i>Datum</i>	<i>ö./nö.</i>	<i>Beratungsempfehlung</i>			<i>Änderung Beschlussvorschlag</i>	
			<i>einstimmig</i>	<i>mehrheitlich</i>	<i>abgelehnt</i>	<i>ja</i>	<i>nein</i>
BKSA	22.09.2009	nö		X (Variante B)			X
VFA	07.10.2009	nö		X (Variante B)		X	
SR	21.10.2009	ö		x		x	

Für die weiteren Räumlichkeiten des Ostflügels werden als Nutzer

- die Volkshochschule im Landkreis Meißen e.V. (Verein) in den beiden Obergeschossen und den verbleibenden Räumen im Erdgeschoss favorisiert.

Die zwischen Ost- und Westflügel befindliche Eingangshalle soll nach Möglichkeit als öffentlicher Veranstaltungs- und Ausstellungsraum („Agora“) genutzt werden können.

Zusammen mit den Nutzern sind die weiteren notwendigen Planungsschritte bis zum sog. „Baubeschluss“ durchzuführen.

Zeitgleich sind die notwendigen Vertragsverhandlungen auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses über die Neufestsetzung der Mietkonditionen für freie Träger (VFA 05/07-04/09 vom 07.03.2007) in Verbindung mit dem Gewerberaummietspiegel in seiner aktuellsten Fassung zu führen und zusammen mit dem sog. „Baubeschluss“ zum Abschluss zu bringen.

Die Große Kreisstadt Radebeul verpflichtet sich sicher zu stellen, dass die zukünftigen Bewirtschaftungs- und Folgekosten des als „Kulturbahnhofs“ genutzten Gebäudes langfristig (mind. 15 Jahre) in die kommunale Finanzplanung eingestellt werden.

Die Bewirtschaftungs- und Folgekosten werden je nach Variantenentscheidung und darauffolgender Planung ermittelt.

**rechtliche Grundlagen:**

§ 4 Abs. 3 Hauptsatzung

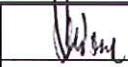
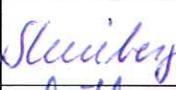
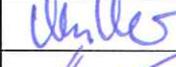
**Angabe der finanziellen Auswirkungen:**

finanzielle Auswirkungen:	X	ja		nein		
Gesamtkosten der Maßnahme:	ca. 800.000 €					
ggf. Gesamtkosten des Teilloses:	ca. 15.000 € (Entwurfsplanung)					
<b><u>Finanzierung:</u></b>						
<b>HHS</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag</b>	<b>planmäßig</b>	<b>üpl</b>	<b>apl</b>	<b>HHR</b>
<b>einnahmeseitig (2010):</b>						
61500.xxxxx	Fördermittel Radebeul-Ost (SOP)	8.500 €				
<b>ausgabeseitig (2010):</b>						
61500.xxxxx	Sanierungsmaßnahme Radebeul-Ost (SOP)	15.000 €				
<b><u>Folgekosten:</u></b>						
Vermögenshaushalt:		Verwaltungshaushalt: (jährlich)				

Dateiname: SR-Kulturbahnhof



**Bemerkungen:** Das Projekt „Kulturbahnhof“ ist nur unter der Voraussetzung der Gewährung entsprechender Städtebaufördermittel realisierbar. Erst nach Vorliegen eines entsprechenden Zuwendungsbescheides können die nächsten Arbeitsschritte (z.B. Planung) begonnen werden.

<b>Bestätigung:</b>	Mitzeichnung federführendes Amt:		Datum:	27.10.09
	Mitzeichnung HH-Sachbearbeiter bew. Dienststelle		Datum:	27.10.09
	Mitzeichnung Geschäftsbürgermeister:		Datum:	27.10.09
	Mitzeichnung Kämmereiamt:		Datum:	27.10.09



Wendsche

**Begründung:**

Mit Beschluss vom 4.3.09 (VFA 04/09-04/09) erwarb die Stadt das denkmalgeschützte ehem. Empfangsgebäude am Bahnhof Radebeul-Ost mit dem Ziel einer denkmalgerechten Sanierung und - in Ergänzung zur Stadtbibliothek - die übrigen Gebäudeteile komplett einer Gemeinbedarfsnutzung zuzuführen.

Mit den vorgelegten zwei gleichwertigen Varianten können nicht nur nachhaltige Synergieeffekte zwischen den Kultureinrichtungen im ehem. Empfangsgebäude am Bahnhof Radebeul-Ost erzielt werden, sondern es wird sich von der Umnutzung zum „Kulturbahnhof“ auch eine deutliche Belebung und Stärkung des Stadtteilzentrums Radebeul-Ost erhofft.

Alle in Frage kommenden Einrichtungen haben akuten Handlungsbedarf und gegenüber der Stadtverwaltung um eine Nutzungsmöglichkeit des Bahnhofs als Mieter gebeten:

- zur Variante A erster Anstrich: Die Musikschule des Landkreises Meißen, Dürerstraße 1 in Radebeul, wurde zu einem Zeitpunkt saniert, als nur ein Fünftel der gegenwärtigen Schülerzahl die Musikschule besuchte. Der Musikunterricht in den allgemeinbildenden Schulen kollidiert zunehmend mit GTA-Angeboten, die zeitgleich Raumkapazitäten binden. Vorübergehend wurden der Musikschule Räumlichkeiten im Verwaltungsgebäude Rosa-Luxemburg-Platz zur Verfügung gestellt.

Im ehem. Empfangsgebäude des Bahnhofes Radebeul-Ost könnten idealerweise acht Unterrichtsräume in unterschiedlicher Größe für Einzel-, Klein- und größere Gruppen – auch mit besonderen Anforderungen an den Schallschutz – untergebracht werden. Darüberhinaus wäre auch die Schaffung eines multifunktional nutzbaren Saales für Orchester-/Ensembleproben und für Aufführungen möglich.

Dateiname: SR-Kulturbahnhof



Die Nutzungszeiten liegen in der Regel zwischen dem frühen Nachmittag und frühen Abend. Die Zielgruppe sind vor allem Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene bis 21 Jahren. Am Wochenende finden in der Regel keine Angebote statt.

- zur Variante A zweiter Anstrich: Zur Belebung könnte ein „kulturraffiner“ Gewerbebetrieb und/oder eine gastronomische Einrichtung sinnvoll sein. Der z.Zt. in der Mittelhalle befindliche Kiosk hat sich über die Jahre einen Kundenstamm aufgebaut. Es ist deshalb Bedarf in Richtung eines kleinen gastronomischen Angebotes einzuschätzen.

Dies ließe sich jedoch aufgrund des Platzbedarfs der Kultureinrichtungen nur bei der Variante A (zusammen mit Musikschule) realisieren. Für einen solchen „kulturraffinen“ Gewerbebetrieb mit kleinem Imbissangebot gibt es bereits einen ernsthaften und „passenden“ Interessenten aus Radebeul, der jedoch aus Gründen des Schutzes der persönlichen wirtschaftlichen Interessen nicht namentlich genannt werden möchte. Eine schriftliche Willensbekundung liegt jedoch vor.

- zur Variante B: Die Volkshochschule im Landkreis Meißen e.V., Bernhard-Voß-Straße 27 in Radebeul, muss sich aufgrund des Anfang 2012 auslaufenden Mietvertrages ebenfalls um Alternativen kümmern. Der Vorstand hat bereits einen einstimmigen Beschluss gefasst, worin er sein ernsthaftes Interesse am Mietobjekt Bahnhof Radebeul-Ost bekundet. Neben der VHS wäre nach seinen gegenwärtigen Raumkonzeptüberlegungen jedoch keine weitere Kultureinrichtung im Gebäude unterbringbar.

Die Nutzungszeiten liegen in der Regel zwischen dem späten Nachmittag und späten Abend. Das Angebot richtet sich an alle Altersgruppen, ein Nachfrageschwerpunkt liegt allerdings bei der Generation 50+. Sofern eine angedachte Integration der Jugendkunstschule erfolgen würde, könnten sich zusätzliche Nutzungszeiten und Zielgruppen ergeben. Am Wochenende finden in der Regel keine Angebote statt.

- zu beiden Varianten: Die Unterbringung einer öffentlichen Toilette im Gebäude trägt den vielen dahingehenden Anfragen aus der Bevölkerung Rechnung. Auch die Wiedereinrichtung eines Fahrkartenverkaufes gekoppelt mit einer Informationsstelle für Touristen und Nutzer des ÖPNV soll den Wegfall der vor kurzem geschlossenen diesbezüglichen Einrichtung kompensieren.

Die Mittelhalle zur nach Möglichkeit gelegentlichen Nutzung für Veranstaltungen und Ausstellungen („Agora“) würde das Angebot der Bibliothek und der zukünftigen Einrichtung im Ostflügel ergänzen. Es ist jedoch dabei zu beachten, dass es zugleich um die zentrale Eingangshalle für die Kultureinrichtungen handelt.

Von Überlegungen einer Verlagerung des Vereinshauses (Dr.-Külz-Straße 4 in Radebeul) wurde aufgrund der notwendigen Raumkapazitäten, die am Bahnhof Radebeul-Ost nicht zur Verfügung stehen, Abstand genommen.

Auch der Vorschlag zur Verlagerung des Amtes für Kultur und Tourismus von Altkötzschenbroda und den Landesbühnen nach Radebeul-Ost wurde mangels Raum- bzw. Veränderungsbedarf nicht weiter betrachtet.

Dateiname: SR-Kulturbahnhof



Nach der aktuellen VwV-StBauE (Richtlinie Städtebauförderung) sind Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde grundsätzlich nur noch zu 60 % förderfähig. Da es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, kann die Förderung um max. 25 % auf insgesamt 85 % steigen. Einnahmen (Mieten) werden fördersenkend in Ansatz gebracht, d.h. es werden nur die sog. unrentierlichen Kosten betrachtet.

Bei der Stadt als Bauherrn verbleiben somit – zusätzlich zum städtischen Drittel als Eigenanteil in der Förderquote – die nichtförderfähigen Kosten in Höhe von mind. 15% zuzüglich der Abschläge aufgrund von Nettokaltmieteinnahmen.

Eine Berechnung der exakten Förderhöhe kann erst nach Vorliegen der in Auftrag zu gebenden Planung und dem Ergebnis der Vertragsverhandlungen mit den zukünftigen Nutzern in Abhängigkeit von den erforderlichen Zustimmungen und Genehmigungen der Sächsischen Aufbaubank SAB als fördermittelbewirtschaftenden Dienststelle erfolgen.

Der Nachteil einer geringeren Förderung würde mittel- bzw. langfristig kompensiert durch entsprechende Nettokaltmieteinnahmen, die sich durch entsprechende Verträge an den ortsüblichen Gewerberaummietspiegel in Verbindung mit den festgesetzten Mietkonditionen für freie Träger orientieren.

Sämtliche Werterhaltungs- und sonstige Maßnahmen am Gebäude verbleiben dauerhaft und vollständig bei der Stadt. Langfristig wäre daher aus rein betriebswirtschaftlicher Sicht bei Fremdnutzung (d.h. keine in städtischer Trägerschaft befindliche Einrichtungen) stets eine gewerbliche Nutzung sinnvoller. Dies gilt natürlich nur dann, wenn der jeweilige Teilbereich auch zu marktgerechten Nettokaltmieten vermietet werden kann.

Dateiname: SR-Kulturbahnhof

