

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	52. Plenarsitzung Gemeinderat
	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	15.07.2008 1455 13 öffentlich Dez. 2
Musikclub "Substage" auf dem Schlachthofgelände: Bauprojekt und Mietvertrag		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	16.05.2007	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Investitionszuschuss für Umbau der ehem. Schlachthalle
Kulturausschuss	03.06.2008		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	spricht sich einstimmig für die Erhöhung des Zuschusses aus
Hauptausschuss	08.07.2008	10	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Gemeinderat	15.07.2008	13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat beschließt die Erhöhung des Zuschusses an Substage e.V. in Höhe der Mietdifferenz von 48.438 € p.a. ab Eröffnung der neuen Spielstätte auf dem Schlachthofgelände (vor. 2. HJ 2009).
2. Die Verwaltung wird gebeten, einen schnellstmöglichen Baubeginn zu ermöglichen.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Zuschusserhöhung entspr. Mieterhöhung 48.438 €		48.438 € (in 2009 nur anteilig; ab 2010 in voller Höhe)	48.438 €		
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition: 1.410.26.20.04.01.16 Ergänzende Erläuterungen: Die Haushaltsmittel sind ab dem DHH 09/10 zur Verfügung zu stellen.					
Karlsruhe Masterplan 2015 – relevant	Nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>		Handlungsfeld: Stadtbild/Städtebau; Leitprojekt: Alter Schlachthof		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>		abgestimmt mit KFE		

Der Live-Musikclub Substage verliert im Zuge der Kombi-Lösung seine bisherige Spielstätte in der Unterführung am Ettlinger-Tor-Platz. Diese Spielstätte war 1990 nach Umbau der ehemaligen Fußgängerunterführung als Geschenk an die Jugend der Stadt anlässlich des 275. Stadtgeburtstages eröffnet worden.

Wie vom Gemeinderat im Zuge der Haushaltsberatungen 2007/08 beschlossen, soll der Musikclub Substage in die ehemalige Schlachthalle auf dem Schlachthofgelände verlagert werden. Dort erhält das Substage eine neue Spielstätte. Gleichzeitig ist der Umzug des etablierten Musikclubs ein wichtiges Signal für die Weiterentwicklung des Schlachthofgeländes zum Kreativpark. Der Verein soll die Schlachthalle für seine Zwecke in eigener Bauträgerschaft umbauen. Die Gesamtkosten für das Projekt betragen nach aktueller Kostenberechnung rd. 2,32 Mio. € netto (der Verein ist vorsteuerabzugsberechtigt). Zur Finanzierung erhält der Verein von der Stadt einen Investitionszuschuss von insgesamt 1,5 Mio. €, die restlichen 820.000 € müssen durch Eigenmittel bzw. Eigenleistungen erbracht werden. Damit dies gelingt und der Verein möglichst viele Eigenbauleistungen mobilisieren kann, wird das Projekt in zwei Bauabschnitten auf mehrere Jahre verteilt werden: Mit Bauabschnitt 1 erfolgt 2008-2009 der Ausbau der Veranstaltungshalle (Kosten von rd. 1,87 Mio. €) und mit Bauabschnitt 2 voraussichtlich 2010-2014 der Ausbau der Obergeschosse (Kosten von rd. 450.000 €). Bei der Planung des Um- und Ausbaus der ehemaligen Schlachthalle wurde ein sehr einfacher, aber hinsichtlich der Bedürfnisse des Publikums ausreichend robuster Standard zugrunde gelegt. Bestehendes Inventar, u. a. die Tonanlage, wird vom Ettlinger Tor mitgenommen. Weitere Einsparmöglichkeiten werden durch den Verein und die Verwaltung nicht mehr gesehen.

Die ehemalige Schlachthalle soll dem gemeinnützigen Verein im derzeitigen Zustand zum Zwecke des Umbaus und der späteren Nutzung als nichtkommerzielles Live-Musikzentrum nun mietweise von der Karlsruher Fächer-GmbH & Co. Stadtentwicklung-KG (KFE) überlassen werden. Wie im Aufsichtsrat der KFE beschlossen, muss eine marktübliche, die Kosten deckende Miete ab Eröffnung der neuen Spielstätte (nach der derzeitigen Planung im 2. HJ 2009) von monatlich 5.000 € (jährlich 60.000 €) zzgl. MwSt. berechnet werden. Diese liegt jedoch um ein Mehrfaches über den bisher von Substage an die Stadt für die ehemalige Fußgängerunterführung am

Ettlinger-Tor-Platz zu zahlenden Beträgen. Der Verein musste hier eine vergleichsweise bescheidene Jahresmiete von rd. 11.500 € bezahlen. D.h. nun muss Substage pro Jahr **ca. 48.500 € zusätzlich an Miete** aufbringen. Die Miete soll jeweils nach dem Preisindex für Lebenshaltung angepasst werden. Die Mietdauer soll 20 Jahre plus einer zweimaligen 5jährigen Option für den Verein, d.h. insgesamt 30 Jahre betragen.

Der Verein soll die **Bauunterhaltungspflichten** für die Bauelemente und Gebäudeteile übernehmen, die von ihm neu erstellt, saniert und um- oder eingebaut werden. Damit übernimmt er neben der laufenden Bauunterhaltung auch Bauunterhaltungsleistungen, die sonst üblicherweise durch den Eigentümer zu erbringen wären. Die sonstige Gebäudeunterhaltung in Dach und Fach verbleibt bei der KFE.

In der bisherigen Spielstätte am Ettlinger Tor wird die Bauunterhaltung dagegen vollständig von der städtischen Gebäudewirtschaft übernommen. Der Verein musste dort lediglich Schönheits- und Kleinreparaturen in der Größenordnung von ca. 1.000 € p.a. vornehmen.

Die Zahlen im Überblick:

	bisher:	künftig:	Differenz:
Miete p.a.	11.562 €	60.000 €*	+ 48.438 €
Bauunterhaltung p.a. ca.	1.000 €	23.000 €**	<u>+ 22.000 €</u>
= Mehrbelastung des Vereins p.a.			+ 70.438 €

* Miete zzgl. MwSt.; der Verein ist aber VSt-abzugsberechtigt, so dass von der Nettomiete ausgegangen werden kann

**kalkuliert mit 1% aus der Gesamtbausumme von 2,3 Mio. € netto

Daneben werden auch die Bewirtschaftungskosten, vermutlich ebenfalls im 5stelligen Bereich, kräftig steigen.

Die Besucherkapazität der neuen Halle wird sich von bisher 700 auf 1000 Stehplätze erhöhen. Der Verein erhofft sich daraus auch eine Steigerung der Ertragskraft. Doch

kommen mehrfache Belastungen auf den Verein gleichzeitig zu. Zunächst muss er die Eigenfinanzierungsanteile am 1. Bauabschnitt und in den darauf folgenden Jahren noch die komplette Finanzierung des 2. Bauabschnitts erwirtschaften. Zusätzlich kann er die kräftige Steigerung von Miete, Bauunterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten aus eigenen Mitteln, d.h. durch Steigerung der Veranstaltungserlöse, nicht mehr aufbringen.

Insoweit ist der Verein ab 2009 auf eine Erhöhung der städtischen Förderung aus dem Kulturetat angewiesen. Wie bei anderen Verlagerungsfällen städtisch geförderter Kultureinrichtungen sollte zumindest **die Steigerung der Miete durch Erhöhung des Zuschusses ausgeglichen** werden. Damit sieht sich der Substage e.V. in der Lage, die o.g. Eigenfinanzierungsanteile für den Ausbau sowie die Bauunterhaltungslasten und Bewirtschaftungskosten zu tragen.

Im Jahr 2008 erhält der Verein einen städtischen Betriebsmittelzuschuss von 60.100 €. Dieser würde künftig lediglich dazu ausreichen, die Miete an die KFE zu bezahlen. Der Verein benötigt v.a. auch Gelder zur Fortführung seiner regionalen Rockförderung. Dazu gehören neben seiner Vernetzungs- und Beratungsfunktion im Verbund des PopNetzes Karlsruhe in Zusammenarbeit mit der Popakademie Baden-Württemberg, seinen speziellen Bildungsangeboten und seiner Aufgabe im Bereich der Proberaumbeschaffung vor allem auch die Förderung junger aufstrebender Bands durch die Möglichkeit des Auftritts. D.h. es sollen und müssen im Substage auch weiterhin kleinere Konzerte unbekannter, aber engagierter junger Musiker möglich sein, auch wenn diese keinen wirtschaftlichen Gewinn abwerfen. Außerdem will der Verein wie bisher auch seine Grundversorgungsfunktion mit Live-Clubkonzerten zu bezahlbaren Preisen, v.a. für die Jugend der Stadt, aufrecht erhalten.

Der Substage e.V. kann einen Mietvertrag, der o. g. Miethöhe und die Bauunterhaltungslasten festschreibt, ohne eine Zuschussanpassung der Stadt nicht unterzeichnen. Ein Mietvertrag ist aber Voraussetzung für die Gebäudeüberlassung und den Beginn der Umbaumaßnahmen. Mit dem Beginn der Baumaßnahme kann aber nicht bis zu den Haushaltsberatungen 09/10 gewartet werden. Bereits jetzt drängt die

KASIG auf schnellstmöglichen Auszug des Substage. Gleichzeitig soll mit dem möglichst kurzfristigen Beginn der Umbaumaßnahmen auf dem Schlachthof ein weiteres Aufbruchzeichen gesetzt werden. Die bevorstehenden Erschließungsmaßnahmen auf dem Schlachthofgelände machen einen möglichst kurzfristigen Teilabriss der Halle notwendig. Dieser muss jedoch aus statischen Gründen unmittelbar mit den Rohbauarbeiten für den Umbau der Halle durch den Verein einher gehen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat - nach Vorberatung im Hauptausschuss und im Kulturausschuss -

1. Der Gemeinderat beschließt die Erhöhung des Zuschusses an Substage e. V. in Höhe der Mietdifferenz von 48.438 € p. a. ab Eröffnung der neuen Spielstätte auf dem Schlachthofgelände (vor 2. HJ 2009).
2. Die Verwaltung wird gebeten, einen schnellstmöglichen Baubeginn zu ermöglichen.

Hauptamt - Sitzungsdienste -

4. Juli 2008