

Stuttgart, 17.01.2017

Ratskellergaststätte

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Verwaltungsausschuss	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	24.01.2017 25.01.2017

Beschlussantrag

1. Der Sanierung des Ratskellers - veredelter Rohbau – mit einer Kostenannahme von 5 Mio. EUR (4,2 Mio. EUR netto) wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Das Hochbauamt wird mit der Weiterplanung beauftragt. Die für die Sanierung bereits zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln in Höhe von rund 1 Mio. EUR (Ermächtigungsübertragung aus dem Ergebnishaushalt 2014/2015) werden zur Deckung der Planungskosten frei gegeben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, erneut eine Interessensabfrage unter oben genannten Prämissen durchzuführen, die sich auf die gesamte Ratskellergastronomie einschließlich des Stadtbesens, der Terrasse und der neuen Außenfläche bezieht.
4. Von der Verlängerung der Verpachtung des Stadtbesens bis 31.12.2017 mit der bisherigen Pächterin wird Kenntnis genommen.
5. Die zusätzlichen Finanzmittel von 3,2 Mio. EUR (Gesamtkosten 4,2 Mio. EUR netto abzüglich 1 Mio. EUR im Wege der Ermächtigungsübertragung zur Verfügung stehende Finanzmittel) werden zum Haushalt 2018/2019 angemeldet.

Begründung

Die Sanierung des Ratskellers war nicht Bestandteil der Rathaussanierung 2003/2004. Ausbau, Leitungen und technischen Anlagen stammen überwiegend aus der Bauzeit 1956.

Die öffentliche Ausschreibung zur Verpachtung des Ratskellers erfolgte nach Beschlussfassung des VA (GRDRs 355/2014) im Amtsblatt und in der Stuttgarter Zeitung im November 2014. Es wurde die gesamte Gastronomieeinheit ausgeschrieben, bestehend aus

- Restaurant
- Weinlaube
- Turmzimmer
- Festsaal Herzog Eberhard
- Stadtbesen
- Terrasse
- neue mobile Außenfläche auf dem Marktplatz
- mehrere Lager- und Kühlräume
- Büro-, Sanitär- und Sozialräume.

Gefordert wurde eine qualitativ hochwertige Küche mit regionalen, saisonalen und nach Möglichkeit biologischen Produkten, angereichert durch verschiedene Themenschwerpunkte. Das Restaurant sollte sich dabei am Markt mit frischem Essen positionieren, und sowohl den bisherigen Kundenstamm ansprechen, als auch weiteres Gästepotential erschließen sowie den im Tagesverlauf variierenden Besucherstrukturen gerecht werden. Die Außenbewirtschaftung (Terrasse und neue Außenfläche) sollte eine Bereicherung des Stuttgarter Marktplatzes darstellen, die zum Verweilen einlädt und einen Anspruch auf eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Erwartet wurde ein Pächter, der eine zeitgemäße europäische Gastronomiekultur bietet und sich dem weltoffenen Charakter von Stuttgart und den Zielen eines nachhaltigen Wirtschaftens stellt.

Fristgerecht zum 15. Januar 2015 gingen insgesamt vier Bewerbungen ein. Mit diesen führte Referat AK Vorstellungsgespräche, in denen das zusammen mit der Bewerbung vorgelegte Betreiberkonzept persönlich vorgestellt und Detailfragen zur Erreichung einer Vergleichbarkeit und Beurteilung der einzelnen Bewerber samt wirtschaftlicher Rahmenbedingungen erörtert wurden. Bei den Gesprächen kristallisierte sich relativ schnell heraus, dass es für die Umsetzung der Konzepte baulicher Veränderungen bedarf.

Unabhängig von den Betreiberkonzepten wäre der Betrieb des Ratskellers mit seiner jetzigen Brandschutztechnik nicht mehr zulässig, so dass vor Wiederinbetriebnahme die brandschutzrechtliche Ertüchtigung zwingend ist. Bisher steht lediglich die bereits im Doppelhaushalt 2014/2015 finanzierte 1 Mio. EUR zur brandschutzrechtlichen Ertüchtigung des Ratskellers zur Verfügung.

Bei der im Folgenden vom Hochbauamt an ein externes Architekturbüro beauftragte Machbarkeitsstudie zur Sanierung des Ratskellers hat sich gezeigt, dass neben den zwingenden Erneuerungen im Bereich der Lüftungsanlage wesentlich umfassendere Sanierungen im gesamten Nutzungsbereich des Ratskellers notwendig sind, um einerseits einen störungsfreien Betrieb dauerhaft zu gewährleisten und andererseits attrakti-

ve Konzepte der gewünschten Neuausrichtung umsetzen zu können. Dabei wurde ermittelt, welche Kosten bei einer Sanierung unbedingt von der Landeshauptstadt Stuttgart als Eigentümerin und ggf. auch darüber hinaus sinnvollerweise zu tragen wären. Dazu gehören die komplette Instandsetzung und Erneuerung der gesamten Haustechnik sowie die Durchführung der zwingenden Brandschutzmaßnahmen. Dies betrifft alle baulichen Anlagen, die mit dem Gebäude fest verbunden sind. In der weiteren Konsequenz berührt dies auch nahezu sämtliche Oberflächen der einzelnen Räume (Decken, Wände, teilweise Böden), so dass in Folge auch diese zwingend bearbeitet werden müssen und nur durch die Festlegung von Ausbaustandards ein vertretbarer Kostenrahmen erreicht werden kann.

Unter dieser Prämisse wurden die bisher ermittelten Kosten durch ein weiteres Architekturbüro geprüft und für die Sanierung des Ratskellers drei mögliche Szenarien dargestellt:

- Bei einer Übergabe der Flächen im Rohbauzustand (**Szenario 1**) an einen möglichen Investor fallen Kosten in Höhe von ca. 4 Mio. EUR (3,4 Mio. EUR netto) seitens der Landeshauptstadt an.
- Bei der Herstellung eines sog. veredelten Rohbaus (**Szenario 2**) mit glatten, verputzten bzw. mit Gipskartonplatten verkleideten Oberflächen müsste die Stadt ca. 5 Mio. EUR (4,2 Mio. EUR netto) investieren und
- bei der Wiederherstellung mit fertigen Oberflächen (**Szenario 3**) ca. 7,1 Mio. EUR (6 Mio. EUR netto).

Darüber hinaus wurde geprüft, inwieweit eine Schließung des Ratskellers und eine Vergrößerung des Stadtbesens eine alternative Nutzung darstellen könnte. Unter Beibehaltung des heutigen Gastraumes und unter Hinzunahme eines Teils des bisherigen Festsaaes entstünden 55 Innensitzplätze. Da der Stadtbesen weder über eine eigene Küche noch über separate Toilettenanlagen verfügt, müssten auch bei diesem Konzept neben dem Brandschutz zwingend Maßnahmen an der Lüftungsanlage, bauliche und einrichtungsseitige Anpassungen für eine neue Küche sowie die Sanierung bzw. Erüchtigung der Toilettenanlage im 1. UG vorgenommen werden. Grundsätzlich stellt sich bei dieser Variante die Frage, in welchem Verhältnis stehen die Aufwendungen für zwangsläufige Baumaßnahmen zu möglichen erzielbaren Pachteinahmen. Eine erste Grobschätzung durch das externe Architekturbüro ergab einen Aufwand für die baulichen Anpassungen seitens der Stadt von ca. 1,1 Mio. EUR (900 TEUR netto). Die verbleibenden Räume des Ratskellers müssten darüber hinaus still gelegt werden, und es müsste mit Kosten zur Substanzsicherung gerechnet werden. Eine mögliche spätere Nutzung der Räumlichkeiten wäre nur mit entsprechend hohem Sanierungsaufwand, dann allerdings unter laufendem Betrieb des Stadtbesens, möglich.

Für Szenario 1 (Übergabe der Flächen im Rohbauzustand) konnte in einer ersten Interessensabfrage bei möglichen Pächtern bzw. Investoren kein Angebotseingang verzeichnet werden. Ohne Sicherheit nach der Pachtdauer von 20 Jahren wäre der finanzielle Einsatz des Pächters bzw. Investors für das Pachtobjekt – eine städtische Immobilie – zu hoch. Darüber hinaus wäre der Eingriff durch den Pächter bzw. Investor in die städtische Gebäudesubstanz aus dem Blickwinkel der Stadt unter Umständen zu groß. Mit Auseinandersetzungen über Standards und über die Ausbaugqualität müsste ebenfalls gerechnet werden.

Bei Szenario 3 wäre die städtische Investition ungleich höher und wirtschaftlich kaum vertretbar. Des Weiteren könnte gegebenenfalls der Komplettausbau, dem Konzept oder den Gestaltungswünschen des möglichen Investors bzw. Pächters widersprechen.

Oder es müsste vorab ein enormer Abstimmungsaufwand zwischen möglichem Investor und der Stadt betrieben werden, um die künftige Gastronomie mit neuem Erscheinungsbild erfolgreich am Markt positionieren zu können.

Unter Abwägung der oben dargestellten Vor- und Nachteile kommt aus Sicht der Verwaltung nur Szenario 2, ein sog. veredelter Rohbau (ohne Küchentechnik) zur Sanierung des gesamten Ratskellers in Betracht. Dabei kann einerseits der historische Bezug zu den Anfängen des Ratskellers aus dem Jahr 1904 hergestellt und andererseits durch den Umbau bzw. Modernisierung eine zeitgemäße Gastronomie geschaffen werden. Neben den sich daraus ergebenden vielfältigeren Nutzungsmöglichkeiten, wodurch der Betrieb funktionaler und wirtschaftlicher geführt werden kann, kann der Ratskeller mit einem neuen Pächter allen Stuttgarter Bürgerinnen und Bürgern sowie auch allen Besuchern von Stuttgart in seiner Gesamtheit und neuer Form zur Verfügung gestellt werden.

Da bei der ursprünglichen Ausschreibung der Ratskellergastronomie die Investitionssumme seitens der Stadt noch nicht bekannt war, und es sich dabei um ein wesentliches Kriterium innerhalb des Ausschreibungsverfahrens handelte, wurde die ursprüngliche Ausschreibung aufgehoben. Allen Bewerbern wurde dies in einem persönlichen Gespräch im Dezember 2015 mitgeteilt. Zur Transparenz des Vorgehens und unter Berücksichtigung der neuen finanziellen Rahmenbedingungen wird nun erneut eine Interessensabfrage zur Übernahme der Ratskellergastronomie einschließlich des Stadtbesens, der Terrasse und der neuen mobil zu bespielenden Außenfläche durchgeführt.

Ziel ist es, während der Planungs- und Bauphase von ca. 20 Monaten den Stadtbesen und die Außenfläche (Terrasse samt zusätzlicher Fläche) so lange als möglich gastronomisch zu nutzen. Der vom Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung beschlossene gastronomische Betrieb des Stadtbesens durch die bisherige Pächterin des Ratskellers bis 31.12.2016 wurde deshalb bereits bis 31.12.2017 verlängert.

Finanzielle Auswirkungen

Die Sanierung nach dem vorgeschlagenen Szenario 2 - veredelter Rohbau - erfordert einen Gesamtaufwand von 4,2 Mio. EUR (netto) - 1 Mio. EUR stehen davon bereits seit dem Doppelhaushalt 2014/2015 zur Verfügung (Ermächtigungsübertragung). Die Sanierung wird im Teilhaushalt 100 - Haupt- und Personalamt, Amtsbereich 1001133 - Ratskeller, Kontengruppe 42110 - Unterhaltung städtischer Gebäude zum Doppelhaushalt 2018/2019 als neues Vorhaben angemeldet. Über deren Finanzierung ist in den Planberatungen 2018/2019 zu entscheiden.

Als künftige Pachtbedingungen wird eine Mischung zwischen Mindestpacht- und Umsatzpacht vereinbart, wobei sich die tatsächlich zu leistende Umsatzpacht aus der Differenz von Umsatzpacht zur Mindestpacht errechnet, um von einem guten Geschäftsverlauf profitieren zu können.

Bei einer Investition von ca. 5 Mio. EUR (4,2 Mio. EUR netto nach Abzug der Vorsteuer) wäre - gerechnet auf eine Nutzungsdauer von 20 Jahren eine Pachthöhe im Bereich von 200.000 EUR/Jahr erforderlich, um eine Amortisation zu erreichen. Dabei sind die Investition des Betreibers in die Gastronomie und Küchentechnik sowie die Anlaufphase allerdings noch nicht berücksichtigt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate T und WFB haben die Vorlage mitgezeichnet

Dr. Fabian Mayer
Bürgermeister

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dr. Fabian Mayer
Bürgermeister

Anlagen

<Anlagen>