

Stuttgart, 19.09.2018

Ratskellergastronomie

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	26.09.2018

Beschlussantrag

1. Der Erhöhung der Gesamtkosten für die Sanierung des Ratskellers von 4,2 Mio. EUR (5 Mio. EUR brutto) auf 7,95 Mio. EUR (9,47 Mio. EUR brutto) wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Das Hochbauamt wird mit der über den veredelten Rohbau hinausgehenden Weiterplanung beauftragt.
3. Im Entwurf des Doppelhaushaltsplans 2020/2021 werden die zusätzlich erforderlichen Mittel in Höhe von 2,95 Mio. EUR berücksichtigt. Der Mieter beteiligt sich an den erhöhten Kosten der Maßnahme mit einem Zuschuss in Höhe von 1,1 Mio. EUR netto (1,3 Mio. EUR brutto).
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Mietvertrag mit der Dinkelacker-Schwaben Bräu GmbH & Co KG entsprechend der geänderten Rahmenbedingungen zum Ausbaustandard und den in der Begründung aufgeführten Konditionen abzuschließen.

Kurzfassung der Begründung

Am 24. Januar 2017 wurde der Grundsatzbeschluss (GRDrs 893/2016) gefasst, den Ratskeller mit einer Kostenannahme von ca. 5,0 Mio. EUR (4,2 Mio. EUR netto) zu sanieren und als veredelten Rohbau zu vermieten.

Grundlage für die Kostenschätzungen der Ausbaustandards (Szenario 1 Rohbauzustand - 4 Mio. EUR; Szenario 2 veredelter Rohbau - 5 Mio. EUR; Szenario 3 fertiger Ausbaustand – 7,1 Mio. EUR, jeweils Bruttobeträge) waren die Machbarkeitsstudie von KBK Architekten und die Plausibilitätsprüfung durch Schwarz-Architekten.

Mit Gemeinderatsdrucksache 1390/2017 wurde am 13. Dezember 2017 der Zuschlag für die Vermietung an die Dinkelacker-Schwaben Bräu GmbH & Co KG erteilt und die Verwaltung ermächtigt, den Mietvertrag zu verhandeln.

Für die Sanierung zu einem veredelten Rohbau stand bereits 1 Mio. EUR durch eine Ermächtigungsübertragung aus 2014/2015 zur Verfügung. Die weiteren 4 Mio. EUR zur Finanzierung der Brutto-Gesamtkosten wurden im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2018/2019 am 15. Dezember 2017 bereitgestellt.

Das Hochbauamt wurde ermächtigt, das VgV-Verfahren durchzuführen und für die Sanierung und Modernisierung der Ratskellergastronomie die Planungsleistungen an Architektur-, Ingenieur- und Projektsteuerungsbüros zu beauftragen.

Die Stadt beabsichtigte zu diesem Zeitpunkt, den veredelten Rohbau herzustellen, indem sie die Haustechnik des Ratskellers erneuert und alle erforderlichen Brandschutzmaßnahmen durchführt. Die Räumlichkeiten sollten dann mit glatten, verputzten bzw. mit Gipskartonplatten verkleideten Oberflächen an Dinkelacker-Schwaben Bräu übergeben werden. Demgegenüber ging die Brauerei von einem wesentlich weiter vorangeschrittenen Ausbauzustand aus. Da es für den Begriff „veredelter Rohbau“ keine allgemeingültige Definition gibt, führte das die Verhandlungen vorübergehend in eine Sackgasse.

Vor dem Hintergrund, dass bisher nur Kostenschätzungen vorlagen und unterschiedliche Auffassungen bezüglich des Ausbaustandards bestanden, haben die Projektbeteiligten beschlossen, eine vollständige Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung durch das Planungsteam der Stadt durchführen zu lassen. Dabei wurden für die Gesamtsanierung des Ratskellers Kosten in Höhe von 7,95 Mio. EUR (9,47 Mio. EUR brutto) ermittelt.

Darin sind nun einerseits alle Anforderungen der Stadtverwaltung hinsichtlich Modernisierung und Brandschutzertüchtigung enthalten, andererseits alle Anforderungen von Dinkelacker zur Ausstattung der Gaststätte mit Ausnahme der Zapfanlage.

Die Verhandlungen führten letztlich zu einer Definition der finanziellen Grenze der Investition durch die Brauerei. Die Dinkelacker-Schwaben Bräu GmbH & Co KG hat nach Verhandlungen einen Zuschuss von 1,3 Mio EUR (1,1 Mio EUR netto) für den Ausbau der Gaststätte zugesagt. Ein von der Verwaltung gefordertes Nachbessern des Angebotes erbrachte zwar keine weitergehenden finanziellen Zusagen hinsichtlich einer direkten Beteiligung an den Kosten für die Sanierung, den Ausbau und der Einrichtung der Gaststätte, jedoch verbesserte Konditionen bei der Umsatzpacht.

Aufgrund der notwendigen Abstimmungen aller Projektbeteiligten, der Klärung des zu übergebenden Ausbaustandards sowie der fundierten Kostenermittlung verschieben sich Fertigstellung und Übergabe des Ratskellers an die Dinkelacker-Schwaben Bräu GmbH & Co KG von April 2020 auf Dezember 2020 (Anlage 1).

Finanzielle Auswirkungen

Im Vergleich zur bisherigen Beschlusslage (GRDRs 893/2016) ergeben sich für die Stadt tatsächliche Mehrbelastungen von rund 2,65 Mio. EUR netto, ausgehend von 7,95 Mio. EUR Gesamtkosten neu, abzüglich rd. 4,2 Mio. EUR Gesamtkosten alt und abzüglich 1,1 Mio. EUR Zuschuss der Dinkelacker-Schwaben Bräu GmbH & Co KG.

Auf Grundlage der bisherigen Beschlusslage wurde von einer Verpachtung des Ratskellers im Zustand eines „veredelten Rohbaus“ ausgegangen. Mit dieser Form der Vermietung hätte kein Betrieb gewerblicher Art mit Vorsteuerabzugsberechtigung vorgelegen. Im Haushalt wurden entsprechend Mittel für eine Finanzierung der Brutto-Gesamtkosten inkl. Umsatzsteuer in Höhe von 5 Mio. EUR bereitgestellt.

Bei der aktuell vorgesehenen Form der Vermietung inklusive dem wesentlichen Gastronomieinventar (insbesondere der Küchenausstattung) bleibt der ursprüngliche Betrieb gewerblicher Art bestehen und es kann von Anfang an ein voller Vorsteuerabzug geltend gemacht werden. Im Haushaltsplan 2020/2021 ist es deshalb ausreichend Mittel in Höhe von 2,95 Mio. EUR als Differenz zwischen den bisherigen Brutto-Gesamtkosten (5 Mio. EUR) und den neuen Netto-Gesamtkosten (7,95 Mio. EUR) bereitzustellen. Die Zahlung des Zuschusses durch die Dinkelacker-Schwaben Bräu GmbH & Co KG an die Stadt Stuttgart wird voraussichtlich für Ende 2019 vereinbart.

Das Mietverhältnis beginnt spätestens mit Fertigstellung der Sanierungsarbeiten an den Gastronomieflächen des Ratskellers und der Übergabe dieser Flächen an die Dinkelacker-Schwaben Bräu GmbH & Co KG. Die Festmietzeit beträgt danach 10 Jahre zuzüglich eines zweimaligen Optionsrechts auf Verlängerung der Festmietzeit um jeweils weitere fünf Jahre. Als künftige Mietkondition ist eine Mischung aus Mindest- und Umsatzmiete vereinbart. Bei einem Nettoumsatz von 3 Mio. EUR - gerechnet auf eine Nutzungsdauer von 20 Jahren - kann eine Amortisation erreicht werden (Anlage 2).

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat T und Referat WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Antrag Nr. 252/2016 - Freie Wähler Gemeinderatsfraktion: Wie geht es weiter mit dem Ratskeller?

Erledigte Anfragen/Anträge:

Fritz Kuhn

Anlagen

Anlage 1: Zeitschiene gemäß Rahmenterminplan nps vom 03.09.2018

Anlage 2: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

