

Stuttgart, 04.12.2018

Tageseinrichtung für Kinder Landhausstraße 188 in Stuttgart-Ost Sanierung und weitere Anmietung durch die Landeshauptstadt Stuttgart

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	14.12.2018 19.12.2018

Beschlussantrag

1. Vom Stand der Planung und der Kostenermittlung für die Sanierung der Tageseinrichtung für Kinder Landhausstraße 188 (Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss) in Stuttgart-Ost wird Kenntnis genommen.
2. Der Anmietung der sanierten Flächen von der Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB) für die Unterbringung der städtischen Tageseinrichtung für Kinder und der Anpassung der Vertragslaufzeiten an das Anmietverhältnis zum Gebäude Landhausstraße 188/1 (siehe GRDrs 515/2015) wird zugestimmt. Die Anmietung erfolgt voraussichtlich ab 1. Januar 2020 und endet am 31. Dezember 2049.
- 3.1 Die Landeshauptstadt leistet eine Mietvorauszahlung in Höhe der tatsächlichen Aus- und Umbaukosten (derzeit voraussichtlich 668.430 EUR brutto), zahlbar nach Baufortschritt. Die Auszahlung erfolgt im THH 230 – Amt für Liegenschaften und Wohnen, – Amtsbereich 2307030 Immobilienverwaltung, AuszGr. 42310 und wird innerhalb des Teilfinanzhaushaltes 230 – Amt für Liegenschaften und Wohnen – gedeckt.
- 3.2 Ab voraussichtlich 2020 entsteht ein jährlicher Gesamtaufwand von rd. 75.700 EUR. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Periodisierter Aufwand aus Mietvorauszahlungen	22.300 EUR
Zahlungswirksame Miete an die SSB	40.200 EUR
Betriebskosten Vorauszahlungen	13.200 EUR

Begründung

PROJEKT

Ausgangslage

Seit 1. September 1992 ist im Gebäude Landhausstraße 188 in Stuttgart-Ost eine 3-gruppige städtische Tageseinrichtung für Kinder untergebracht (siehe GRDRs 97/1991). Die Flächen sind von der SSB angemietet. Nach 26-jähriger intensiver Nutzung der Einrichtung ist diese dringend sanierungs- und modernisierungsbedürftig.

Entsprechend den Ausführungen in der Vorlage GRDRs 512/2015 wird derzeit im Nachbargebäude Landhausstraße 188/1 der Neubau der Erweiterung der TfK Landhausstraße 188 erstellt. Die Neubau- und Bestandseinrichtung werden durch einen Durchbruch im Zwischengeschoss im 1. OG zu einer Einrichtung verbunden und nutzen den gemeinsamen Außenbereich.

Zur Behebung der Baumängel und Unterhaltungsrückstände im Bestand sowie zur Anpassung des Standards der bestehenden TfK Landhausstraße 188 an den Neubaustandard der Landhausstraße 188/1 sollen im Bestandsgebäude die notwendigen Baumaßnahmen zur Ermöglichung einer weiteren Nutzung im Anschluss an die Fertigstellung des Neubaus durchgeführt werden. Die SSB wird die bauliche Ausführung der Sanierung der Landhausstraße 188 vollziehen.

Planung

Geplant sind insbesondere energetische Maßnahmen, welche sich u.a. aus der vollständigen Erneuerung aller Fenster im UG, EG und 1. OG mit Sicherheitsglas und Sonnenschutz ergeben.

Des Weiteren soll auch das Erscheinungsbild der TfK durch einen neuen Eingangsbereich, Maler- und Bodenbelagsarbeiten, sowie der Türerneuerungen und der Sanierung der Sanitärräume deutlich verbessert werden. In diesem Zuge soll die optische Angleichung an den Neubau erfolgen, da beide Liegenschaften als eine Einheit betrieben werden sollen.

Auch Erneuerungen der Elektrik, Beleuchtung und Heizung sind geplant, um der Betreiberverantwortung nachzukommen, ebenso wie einen reibungsfreien Betrieb der TfK langfristig zu ermöglichen.

Sicherheitsrelevante Aspekte gemäß UKBW werden u.a. in Form von Klemmschutz an allen Türen, angepassten Treppengeländer im UG sowie EG, sowie rutschfesten Fliesen umgesetzt.

Während der Sanierung sollen die Kinder aus der Bestandseinrichtung den bis dato fertiggestellten Neubau nutzen. Daraufhin können Anfang 2020 die Bestandsflächen nach der erfolgten Sanierung zusätzlich in Betrieb genommen werden.

Baukosten

Nach aktueller Kostenprognose der SSB vom 8. Juni 2018 belaufen sich die Gesamtkosten für die Sanierung auf rund 668.430 EUR brutto (Anlage 2).

Zeitplan

Die Baumaßnahmen sollen im Frühjahr 2019 mit einer 9-monatigen Bauzeit starten. Fertigstellung und Übergabe und somit auch Mietvertragsbeginn werden voraussichtlich im Januar 2020 sein.

Mietvertrag

Im Kontext der notwendigen Sanierung soll der alte Anmietvertrag aus 1991 aktualisiert und bislang unpräzise oder missverständliche Formulierungen angepasst werden. Die Regelungen des neu abzuschließenden Mietvertrages werden dabei analog des neuen Generalmietvertrages für das Gebäude Landhausstraße 188/1 formuliert.

Um die SSB liquiditätsmäßig nicht zu belasten, leistet die Landeshauptstadt eine Mietkostenvorauszahlung, die den Baukosten (einschl. Planungsleistungen SSB) von voraussichtlich 668.430 EUR brutto entspricht. Um Vorfinanzierungskosten zu vermeiden, wird die Mietvorauszahlung entsprechend dem Baufortschritt ausbezahlt. Die Zahlung entspricht einer Durchschnittsmiete über die 30jährige Laufzeit von rd. 3,77 €/m² monatlich.

Als weiterer Mietbestandteil wurde eine monatliche Miete von 6,82 Euro/m² für die Nutzung vereinbart, der auf der Grundlage des gebundenen Kapitals (anteiliger Grundstückswert), einem Instandhaltungsanteil für Dach und Fach und einem Anteil für Verwaltungskosten der SSB errechnet wurde. Für die 491 m² werden somit monatlich 3.348,62 EUR zzgl. Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 1.100 EUR fällig.

Die zukünftige Anpassung der Miete soll durch eine vertraglich vereinbarte Indexierungsklausel geregelt werden, die sich am Verbraucherpreisindex für Deutschland orientiert. Als Voraussetzung für eine Mieterhöhung ist eine Indexänderung in Höhe von 10 % erforderlich. Die tatsächliche Anpassung der Miete beträgt 50 % der eingetretenen Indexveränderung.

Weitere Vertragsinhalte

- Instandhaltung durch den Mieter (mit Ausnahme von Dach und Fach)
- Vertragslaufzeit 30 Jahre
- Betriebs- und Nebenkosten-Vorauszahlung von mtl. 1.100 EUR.

Finanzielle Auswirkungen

Die Mietvorauszahlungen in Höhe der Baukosten von voraussichtlich rd. 668.430 EUR brutto werden aus dem Bauunterhaltungsbudget des Amts für Liegenschaften und Wohnen gedeckt und nach Baufortschritt (vgl. Beschlussziffer 3.3) geleistet. In Höhe dieser Auszahlungen bildet die Stadt einen Rechnungsabgrenzungsposten, der über die Laufzeit des Mietvertrages in jährlichen Raten aufgelöst wird.

Die sich in den Folgejahren daraus ergebenden nicht zahlungswirksamen Aufwendungen von jährlich voraussichtlich 22.300 EUR werden ab dem Doppelhaushaltsplan 2020/2021 berücksichtigt.

Die laufenden Miet- und Nebenkostenzahlungen in Höhe von rd. 53.400 EUR (vgl. Beschlussziffer 3.3) werden aus dem Anmietbudget des Amts für Liegenschaften und Wohnen gedeckt.

Die Aufwendungen für den Betrieb der städtischen Tageseinrichtung für Kinder sind bereits im Doppelhaushalts 2018/2019 berücksichtigt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat JB hat die Vorlage mitgezeichnet.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

- 1 Luftbild, Lageplan
- 2 Pläne Um-/Ausbau der Bestandseinrichtung
- 3 Kostenprognose SSB

Finanzielle Auswirkungen

<Finanzielle Auswirkungen>

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>