

Stuttgart, 29.11.2017

Anmietung von Räumen in Stuttgart-Vaihingen als Außenstelle der Landwirtschaftlichen Schule Stuttgart-Hohenheim - Zusätzlich erforderliche Baumaßnahmen

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Verwaltungsausschuss	Beschlussfassung	öffentlich	13.12.2017

Beschlussantrag

1. Der Beauftragung des Vermieters mit der Durchführung der erforderlichen Umbaumaßnahmen für die Landwirtschaftliche Schule Stuttgart-Hohenheim sowie für den Eigenbetrieb Leben und Wohnen im Mietgebäude Industriestraße 28 in 70565 S-Vaihingen

nach den Plänen des Vermieters	vom	14.06.2016
der Baubeschreibung	vom	14.06.2016
und der Kostenschätzung des Vermieters	vom	04.09.2017

Unter Berücksichtigung der Beteiligung des Vermieters	von	357.000 €
mit Gesamtkosten	von	2.168.021 €

wird zugestimmt.

2. Die Finanzierung durch Umlage der Investitionskosten auf die Miete entsprechend der anteiligen Mietflächen von Schulverwaltungsamt und Eigenbetrieb Leben und Wohnen, bei gleichzeitiger Verlängerung der Festmietzeit auf 10 Jahre (beginnend ab Unterzeichnung des Nachtrags zum Mietvertrag) führt zu einer Erhöhung des vereinbarten Mietzinses.
 - a) Die Bereitstellung der hierfür notwendigen zusätzlichen Mittel zum Doppelhaushalt 2018/2019 erfolgt durch entsprechende Mittelaufstockung beim Schulverwaltungsamt in Höhe von 77.095,00 € pro Jahr auf dem Sachkonto 42310010 Miete Gebäude, Diensträume, Grundstücke, Kostenträger 40213004000, Landwirtschaftliche Schulen.

- b) Die Erhöhung des Mietzinses für die vom Eigenbetrieb Leben und Wohnen (ELW) genutzten Flächen ist im Wirtschaftsplanentwurf 18/19 des ELW berücksichtigt.
3. Das Schulverwaltungsamt und der ELW vereinbaren für die jeweils genutzten Flächen die Mietverträge unabhängig voneinander.

Begründung

Unter Zustimmung der Gemeinderatsfraktionen hat die Verwaltung Verhandlungen mit dem Vermieter des Gebäudes Industriestr. 28 mit dem Ziel geführt, das Gebäude durch die LHS zu erwerben und dadurch einer erweiterten Nutzung durch städtische Ämter/Eigenbetriebe zuzuführen. Leider sind diese Kaufverhandlungen kurz vor Abschluss gescheitert, da die Gesellschafterversammlung des Gebäudeeigentümers Ende Juni 2017 den Verkauf des Gebäudes abgelehnt hat.

In der Konsequenz bleibt es bei der bisher schon erfolgten Anmietung des 4. OGs durch das Schulverwaltungsamt zur Nutzung durch die Landwirtschaftliche Schule Stuttgart Hohenheim (siehe hierzu auch GRDRs 719/2015, Tischvorlage zum Antrag 217/2016 im VA vom 06.07.2016, sowie Sachstandsbericht im VA vom 25.01.2017).

Die zur Nutzungsaufnahme notwendigen Umbauten werden durch den Vermieter veranlasst und die dafür notwendigen Investitionskosten über eine Umlage auf die Miete von 5,01€/m² auf eine Festmietzeit von 10 Jahre finanziert.

Weiteres Vorgehen

Da die Baugenehmigung für die notwendigen Umbaumaßnahmen bereits seit dem 07.09.2016 vorliegt, kann nach erfolgtem Beschluss und der Freigabe an den Vermieter durch diesen zeitnah mit der weiteren Umsetzung begonnen werden. Mit der Fertigstellung der baulichen Maßnahmen wäre dann bei optimalem Verlauf ca. 3 bis 4 Monate nach Baubeginn zu rechnen.

Die Mieterhöhung wäre nach erfolgter Abnahme und bestehender Betriebsbereitschaft wirksam, die Nutzungsaufnahme muss dann so schnell wie möglich erfolgen, damit die Schwabschule innerhalb der Sommerferien 2018 umziehen kann.

Interimslösung für die Landwirtschaftliche Schule

Bis zur möglichen Nutzungsaufnahme wird die Landwirtschaftliche Schule weiterhin in den Interimsräumen in der ehemaligen Friedensschule verbleiben.

Finanzielle Auswirkungen

Zur Finanzierung des notwendigen Umbaus der Treppenanlagen und der damit verbundenen Begleitmaßnahmen sowie des Umbaus des Mietbereichs der Landwirtschaftlichen Schule werden nach vorliegender Kostenschätzung des Vermieters ca. 2.320.500 € brutto benötigt. Die Kostenschätzung konnte auf Grund nicht zur Verfügung stehender Unterlagen nur in Teilen durch das Hochbauamt geprüft werden. Die Gesamtkosten scheinen sich aber grob im Rahmen der für solche Arbeiten zu erwartenden Kosten zu bewegen.

Die Gesamtsumme verringert sich um die Beteiligung des Vermieters von 357.000 € brutto, es verbleiben also noch 1.963.500,00 € brutto. Die Kostenerstattung an den Vermieter erfolgt über eine Umlegung der Kosten auf den Mietpreis für die durch

Schulverwaltungsamt und Eigenbetrieb Leben und Wohnen angemieteten Bereiche auf einen Zeitraum von 10 Jahren und mit einer Verzinsung von 2,00 % pro Jahr. Dies führt dann zu einer einem Gesamtinvestition von **2.168.021,00 €** brutto. Der Mietzins für die Räume des Schulverwaltungsamts erhöht sich von 135.384,00 €/Jahr auf **212.478,00 € Kaltmiete pro Jahr**.

Die dadurch im laufenden Mietbudget entstehende jährliche Unterdeckung von **77.095,00 €/Jahr** beim Schulverwaltungsamt auf Sachkonto 42310010 erfolgt nach Beschluss der Vorlage über die Änderungsliste zu den Doppelhaushaltsberatungen 2018/2019.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

WFB, T, SI

Vorliegende Anfragen/Anträge:

-

Erledigte Anfragen/Anträge:

Nr. 217/2016

Isabel Fezer

Anlagen

Kostenschätzung RIPEG vom 04.09.2017

<Anlagen>