

Stuttgart, 14.09.2015

**Ehemaliges SSB-Depot Landhausstraße 188/1 in Stuttgart-Ost  
Anmietung durch die Landeshauptstadt**

**Beschlußvorlage**

| <b>Vorlage an</b>                   | <b>zur</b>       | <b>Sitzungsart</b> | <b>Sitzungstermin</b> |
|-------------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen | Einbringung      | nicht öffentlich   | 25.09.2015            |
| Bezirksbeirat Ost                   | Beratung         | öffentlich         | 21.10.2015            |
| Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen | Vorberatung      | öffentlich         | 23.10.2015            |
| Verwaltungsausschuss                | Vorberatung      | öffentlich         | 28.10.2015            |
| Gemeinderat                         | Beschlussfassung | öffentlich         | 29.10.2015            |

**Beschlußantrag:**

1. Vom Stand der Planung und der Kostenermittlung für die Sanierung des ehemaligen Depot-Gebäudes Landhausstraße 188/1 (Erdgeschoss, Zwischengeschoss, 1. und 2. Obergeschoss) in Stuttgart-Ost wird Kenntnis genommen.
2. Der Anmietung des sanierten ehemaligen Depot-Gebäudes von der Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB) für die Unterbringung städtischer und nicht städtischer Nutzungen wird zugestimmt. Die Anmietung erfolgt ab Übergabe für die Dauer von 30 Jahren.
  - 3.1 Die Landeshauptstadt leistet eine Mietvorauszahlung in Höhe der tatsächlichen Aus- und Umbaukosten (derzeit voraussichtlich 10.090.439 €), zahlbar nach Baufortschritt.
  - 3.2 Die Auszahlung von (derzeit) 10.090.439 € wird im Finanzhaushalt bei dem PSP-Element 7.232000.100, Sachkonto 78210000, Erwerb von Immobilien, gedeckt.
  - 3.3 Für die weiter zu führenden Bestandsmietverhältnisse sowie für die Kapitalverzinsung des Grundstücks und die Verwaltungskosten der SSB entsteht der Stadt Stuttgart ab Juni 2018 ein monatlicher Aufwand an Grundmiete in Höhe von 20.962,97 € zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 12.450,00 €.

- 3.4 Der Aufwand von 400.955,64 Euro jährlich wird im Teilhaushalt 230 – Amt für Liegenschaften und Wohnen –, Amtsbereich 2307030 Immobilienverwaltung, Sachkonto 42310000 Mieten und Pachten, gedeckt.
- 4.1 Von den Kosten für die Einrichtung und Ausstattung der Kita mit Familienzentrum im Jahr 2018 von einmalig ca. 150.000 € und den ab Mitte 2018 anfallenden weiteren betriebs- und gebäudebezogenen Aufwendungen von jährlich ca. 598.381 € wird Kenntnis genommen.
- 4.2 Von den Kosten für die Einrichtung und Ausstattung der Jugendmusikschule im Jahr 2018 von einmalig ca. 160.000 € und den ab Mitte 2018 anfallenden weiteren betriebs- und gebäudebezogenen Aufwendungen von jährlich ca. 180.271 € wird Kenntnis genommen.
- 4.3 Die hierfür notwendigen Haushaltsmittel sind in die Haushalte 2018 ff aufzunehmen.

**Begründung:**

**Projekt**

***Ausgangslage***

Nach der Verlagerung der Straßenbahn-Hauptwerkstatt der SSB nach Stuttgart-Möhringen in den 70er-Jahren wurden zur städtebaulichen Neuordnung des Areals diverse Planungsvarianten für eine auf Dauer angelegte Nachfolgenutzung des Areals erarbeitet. Insbesondere ist auch ein Ersatz für das Jugendhaus notwendig, das nur als Provisorium in der alten kleinen Straßenbahnhalle geplant war und heute in einem sehr schlechten baulichen Zustand ist.

Das Gebäude wird bislang schon durch die Stadt genutzt. Die städtischen Bestandsnutzungen umfassen das Gemeinwesenzentrum und das Kulturamt mit der Fahrbücherei. Darüber hinaus sind das Alte Schauspielhaus mit der Kulissenmalwerkstatt sowie der Schreinerei und der Verein „Ost – Freie Szene im Depot“ externe Mieter.

Mit der GRDRs 479/2014 wurde über den Stand der Planungen berichtet und die Verwaltung beauftragt, das Projekt mit dem Ziel, öffentliche Nutzungen zu bündeln, insbesondere unter Berücksichtigung der Belange von „Jugend, Familie, Kultur“ weiterzuentwickeln und weitere Projektbeschlüsse (Anmietbeschluss) herbeizuführen. Die SSB als Gebäudeeigentümerin hat in diesem Zusammenhang die Planungen im Auftrag der Landeshauptstadt fortgeführt.

Die Kostenschätzung der SSB vom 11.03.2014 für die Sanierung und Umnutzung des Depot-Gebäudes belief sich auf 6.653.000 €. Bereits damals war von - noch nicht bezifferbaren - Mehrkosten für weitere erforderliche Sanierungs- und Umbauarbeiten im EG des Depot-Gebäudes, für eine Anpassung der Treppenanlage sowie für erforderliche Interimsmaßnahmen (Auslagerung von Nutzungen) auszugehen.

### **Planung**

Die Planungen der SSB wurden im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart und in Abstimmung mit den Nutzern fortgeführt. Für die Gewährleistung der Kostensicherheit wurde ein externer Projektsteuerer (CPM GmbH Gesellschaft für Projektmanagement) beauftragt.

Nach Abschluss der Um- und Ausbaumaßnahmen werden weitere Nutzungen, insbesondere im 1. Obergeschoss, hinzukommen: eine Tageseinrichtung für Kinder mit Familienzentrum sowie eine Außenstelle der städtischen Musikschule. Außerdem wird das Jugendhaus hier seinen neuen Standort finden. Das Bestandsgebäude des heutigen Jugendhauses (ehemalige Wagenhallen) könnte nach Angaben der SSB abgebrochen und das frei werdende Baufeld einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Das Flächenlayout der diversen neuen Nutzungen wurde weitgehend an die gegebenen Raum- und Erschließungsstrukturen (Treppenhäuser) angepasst, so dass der Abbruch von Wänden und Deckensegmenten minimiert werden konnte. Die Umbaumaßnahme umfasst im Wesentlichen den Einbau der neuen Nutzungen und entsprechende Anpassungsarbeiten im Bestandsgebäude. Sowohl in der Baukonstruktion als auch den technischen Anlagen sind umfangreiche Ausbauarbeiten erforderlich. Das Brandschutzkonzept wurde komplett überarbeitet werden.

Das Jugendamt, das Kulturamt und die Jugendhaus gGmbH waren umfassend in die Planungen eingebunden und haben dem aktuellen Planungsstand (Anlage 2) zugestimmt.

| <b>Bestandsmieter</b>                        | Fläche ca. in m <sup>2</sup> |
|--|------------------------------|
| A) Altes Schauspielhaus Kulissenmalwerkstatt | 467                          |
| B) Altes Schauspielhaus Schreinerei          | 395                          |
| C) Gemeinwesenzentrum                        | 799                          |
| D) Fahrbücherei                              | 464                          |
| E) Probebühne                                | 123                          |
| <b>Neumieter</b>                             |                              |
| F) Kita mit Familienzentrum                  | 1022                         |
| G) Jugendmusikschule                         | 438                          |
| H) Jugendhaus                                | 1273                         |
| <b>Gesamtsumme</b>                           | <b>4981</b>                  |

## **Baukosten**

Nach aktueller Kostenprognose des Projektsteuerers CPM vom 13.08.2015 belaufen sich die Gesamtkosten für die Sanierung auf 9.890.439 € zzgl. eines Kostenanteils von 200.000 € für die Leistungen der SSB (Anlage 3). Neben den bereits in der GRDRs 479/2014 absehbaren Mehrkosten sind noch solche im Bereich des Brandschutzes hinzugekommen.

Das Honorar der SSB ist u.a. für die Projektleitung durch die Bauabteilung der SSB. Es ist nach oben hin gedeckelt und entspricht ca. 2 % der Gesamtbaukosten. Falls das Bauvorhaben günstiger realisiert werden kann, wird das Honorar entsprechend reduziert.

Für eine Variante Abbruch und Neubau wurden Gesamtbaukosten (ohne Interimsmaßnahmen) in Höhe von 13.955.000 € geschätzt (Anlage 4). Damit ist die Bestandssanierung wirtschaftlicher und soll weiterverfolgt werden.

## **Zeitplan**

Die Bauzeit beträgt ca. 18 Monate. Fertigstellung und Übergabe und somit auch Mietvertragsbeginn werden voraussichtlich im Juni 2018 sein.

## **Mietvertrag**

Vor dem Hintergrund, dass sämtliche Nutzungen direkt oder indirekt den städtischen Haushalt betreffen, wurde mit der SSB vereinbart, dass die Landeshauptstadt als Generalmieter für das gesamte Gebäude Landhausstr. 188/1 auftritt. Bestehende Mietverträge zwischen der Landeshauptstadt, dem Alten Schauspielhaus und der SSB sollen zum Mietvertragsbeginn einvernehmlich aufgehoben werden. Der Generalmietvertrag regelt dann das vertragliche Verhältnis zwischen Stadt und SSB, ein Untermietvertrag regelt das vertragliche Verhältnis zwischen LHS und Altem Schauspielhaus.

## **Neue Nutzungen (Kita mit Familienzentrum, Jugendmusikschule, Jugendhaus)**

Um die SSB liquiditätsmäßig nicht zu belasten, leistet die Landeshauptstadt eine Mietkostenvorauszahlung, die den Baukosten (einschl. Planungsleistungen SSB) von voraussichtlich 10,09 Mio. € entspricht. Um Vorfinanzierungskosten zu vermeiden, wird die Mietvorauszahlung entsprechend dem Baufortschritt ausbezahlt. Die Zahlung entspricht einer Durchschnittsmiete über die 30jährige Laufzeit von rd. 14,25 €/m<sup>2</sup> monatlich. In Höhe der Mietvorauszahlung bildet die Stadt einen Rechnungsabgrenzungsposten, der über die Laufzeit des Mietvertrages in jährlichen Raten aufgelöst wird.

Als weiterer Mietbestandteil wurde eine monatliche Miete von 1,09 Euro/m<sup>2</sup> für die „neuen“ Nutzungen vereinbart, der auf der Grundlage des gebunden Kapitals (anteiliger Grundstückswert), einem Instandhaltungsanteil für Dach und Fach und einem Anteil für Verwaltungskosten der SSB errechnet wurde.

### **Bestandsnutzungen**

Die bisher vereinbarten Mieten für die bereits bestehenden Mietverträge mit der Landeshauptstadt und dem Alten Schauspielhaus wurden einheitlich auf 8 Euro/m<sup>2</sup> angepasst und enthalten einen Instandhaltungsanteil für Dach und Fach von 0,30 Euro. 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. 12.450 €.

### **Einrichtung und Betrieb Kita/Familienzentrum und Musikschule**

Für die Einrichtung und Ausstattung der Kita mit Familienzentrum entstehen im Haushaltsjahr 2018 Kosten in Höhe von einmalig ca. 150.000 € sowie laufende betriebs- und gebäudebezogene Aufwendungen in Höhe von jährlich ca. 598.381 €:

|  |           |
|--|-----------|
| Laufende Betriebs- und Personalkosten Amt 51       | 592.340 € |
| Laufende gebäudebezogene Aufwendungen Amt 23       | 94.681 €  |
| Kalkulatorische Kosten (Abschreibungen und Zinsen) | 19.000 €  |
| Kosten jährlich                                    | 706.021 € |
| Abzüglich Einnahmen                                | 107.640 € |
| Jährliche Folgekosten                              | 598.381 € |

Für den Betrieb der städtischen Kita werden 8,4741 Stellen benötigt. Diese werden im Rahmen des Kita-Ausbauprogramms zum Stellenplan 2018/19 vorgesehen.

Für die Einrichtung und Ausstattung der Jugendmusikschule entstehen im Haushaltsjahr 2018 Kosten in Höhe von einmalig ca. 160.000 €. sowie laufende betriebs- und gebäudebezogene Aufwendungen in Höhe von jährlich ca. 180.271 €:

|  |           |
|--|-----------|
| Laufende Sach- und Personalkosten Amt 41           | 123.600 € |
| Laufende gebäudebezogene Aufwendungen Amt 23       | 36.671 €  |
| Kalkulatorische Kosten (Abschreibungen und Zinsen) | 20.000 €  |
| Jährliche Folgekosten                              | 180.271 € |

Für das Unterrichtsangebot vor Ort benötigt die Stuttgarter Musikschule 2 zusätzliche Stellen (Musikschullehrer, TVöD EG 9). Die restlichen notwendigen Personalressourcen können durch Verlagerung von Unterrichtskapazitäten aus den Stadtteilmusikschulen Stadtmitte und Bad Cannstatt gewährleistet werden .

## **Finanzierung**

Die Mietvorauszahlung in Höhe der Baukosten wird aus den im Haushalt 2015 veranschlagten Grunderwerbsmittel von 10 Mio. Euro und der Ermächtigungsübertragung von 21,4 Mio. Euro finanziert.

Die laufenden Miet- und Nebenkostenzahlungen (insb. für die Bestandsnutzungen) werden aus dem Anmietbudget des Amts für Liegenschaften und Wohnen gedeckt.

Von den externen Mietern Altes Schauspielhaus und Jugendhaus gGmbH werden Mietzahlungen an die Stadt in Höhe von 26.422 €/mtl. (jährlich 317.064 €) geleistet.

Die Aufwendungen für den Betrieb der städtischen Tageseinrichtung für Kinder sowie der Jugendmusikschule fallen nach Fertigstellung des Bauvorhabens voraussichtlich ab dem Jahr 2018 an. Diese werden bei der Aufstellung des Doppelhaushalts 2018/2019 berücksichtigt.

## **Finanzielle Auswirkungen**

### **Beteiligte Stellen**

### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

--

### **Erledigte Anträge/Anfragen**

--

Michael Föll  
Erster Bürgermeister

### **Anlagen**

1 Luftbild derzeitige Bebauung  
2 Pläne künftige Nutzungen

- 3 Kostenprognose CPM
- 4 Vergleichsrechnung für Abbruch und Neubau