

Stuttgart, 30.06.2015

Villa Berg
- Einigung mit dem derzeitigen Eigentümer

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	10.07.2015
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	14.07.2015
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	15.07.2015
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	16.07.2015

Beschlußantrag:

1. Der Einigung zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der PDI Property Development Investors GmbH (PDI), Düsseldorf, mit den Inhalten:
 - 1.1 Erwerb der Villa Berg (Gemarkung Stuttgart, Flurstück 782/6, Villa Berg 1, Gebäude- und Freifläche, 2.193 m²) und der ehemaligen SWR-Fernsehstudios (Gemarkung Stuttgart, Flurstück 781/5, Villa Berg 3, Gebäude- und Freifläche, 9.037 m²) durch die Landeshauptstadt Stuttgart zum Preis von 300.000 €,
 - 1.2 Leistung der vertraglich geschuldeten Entschädigungszahlung anlässlich des Zeitablaufs des Erbbaurechtsvertrags über eine Tiefgarage mit 376 Stellplätzen auf dem Grundstück (Gemarkung Stuttgart, Flurstück 782/5, Villa Berg 4, öffentliche Zwecke, 5.401 m²) durch die Landeshauptstadt Stuttgart von 1.450.000 €,
 - 1.3 Verkauf einer Teilfläche von ca. 3.770 m² (entlang der Sickstraße) des Flurstücks 782/1 (Gemarkung Stuttgart, Villa Berg, entsprechend Anlage 2) zum Verkehrswert von 850 €/m² (Verkaufspreis ca. 3.204.500 €) an die PDI Property Development Investors GmbH (PDI) zur Wohnbebauung entsprechend dem noch aufzustellenden Bebauungsplan,
 - 1.4 Verzicht auf die Anwendung des Stuttgarter Innentwicklungsmodells auf die in Ziffer 1.3 beschriebene Grundstücksfläche,
 - 1.5 bei Bedarf Einräumung einer Stellplatzbaulast zugunsten des Eigentümers der

in Ziffer 1.3 beschriebenen Grundstücksfläche zum Ablösebetrag von 9.203,25 € je Stellplatz,

- 1.6 bei Bedarf Vermietung von Stellplätzen an die Eigentümer / Mieter der auf dem in Ziffer 1.3 beschriebenen Grundstücksfläche erstellten Wohnungen um 60 € je Stellplatz und Monat zuzüglich Umsatzsteuer,
- 1.7 Verpflichtung der Landeshauptstadt Stuttgart, die SWR-Fernsehstudios innerhalb von fünf Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages zurückzubauen

wird zugestimmt.
- 2.1 Die Zahlung der Landeshauptstadt nach Ziffern 1.1 und 1.2 von insgesamt 1.750.000 € wird im Finanzhaushalt bei dem PSP-Element 7.232000.100, Sachkonto 78210000, Erwerb von Grundstücken und Gebäuden, gedeckt.
- 2.2 Die Zahlung der PDI nach Ziffer 1.3 wird im Finanzhaushalt (Teilfinanzhaushalt 230, Amt für Liegenschaften und Wohnen) bei dem PSP-Element 7.232000.002, Grundstücksverkaufserlöse, Sachkonto 68210000, vereinnahmt.

Begründung:

Ausgangslage

Die Villa Berg wurde mit ihrem Park um 1850 errichtet und nach Zerstörung im 2. Weltkrieg ab 1949 wieder aufgebaut (vgl. Gesamtplan Anlage 1). 1950/51 erfolgte unter dem Architekten Egon Eiermann der Innenausbau des Sendesaals für den SDR (heute SWR). Die Villa diente dem württembergischen Kronprinzen- und späteren Königspaar Karl und Olga als Sommerresidenz. Die Villa Berg und der Park haben für Stuttgart eine sehr große historische Bedeutung.

Villa und Fernsehstudios sowie das Erbbaurecht über die Tiefgarage wurden vom SWR zunächst an die Häußler-Gruppe verkauft. Nach deren Insolvenz veräußerte der Insolvenzverwalter die Objekte an die PDI Property Development Investors GmbH. Deren Vorstellungen, den Bestand der SWR-Fernsehstudios in Wohnungen umzunutzen, wurde von der Landeshauptstadt abgelehnt.

Der Gemeinderat hat am 24.07.2013 (GRDRs 684/2013) einen Grundsatzbeschluss zum Erwerb der Villa und der Fernsehstudios gefasst. Das Bestreben der Landeshauptstadt ist es, die Villa Berg zu sanieren und einer öffentlichen Nutzung zuzuführen sowie die Fernsehstudios zurückzubauen und die Parkanlage in Anlehnung an die historische Wege- und Achsenkonzeption wiederherzustellen.

Mit Beschluss vom 10.04.2014 (GRDRs 28/2014) wurde das bestehende Sanierungsgebiet Stuttgart 29 – Teilgebiet Stöckach – um den Park der Villa Berg einschließlich seiner Bebauung erweitert.

Die Verwaltung hat auf der Grundlage des Beschlusses von 2013 intensive Verhandlungen mit der PDI geführt, die schließlich zu einer Einigung führten.

Verhandlungsergebnis

Die Einigung zwischen PDI und Landeshauptstadt mündete in eine beiderseitige Absichtserklärung (Letter of Intend). Die zur Umsetzung notwendigen Verträge werden erst nach Zustimmung des Gemeinderats zum Verhandlungsergebnis abgeschlossen.

Im Einzelnen wurden folgende Vereinbarungen getroffen:

Historische Villa (Villa Berg 1) und Fernsehstudios (Villa Berg 3)

Die LHS erwirbt die Villa Berg und die Fernsehstudios von der PDI um je 150.000 €, zusammen also 300.000 €.

Erbbaurecht Parkhaus (Villa Berg 4)

Auf dem städtischen Flurstück 782/5 wurde 1965 dem damaligen Süddeutschen Rundfunk (SDR), heute Südwestdeutscher Rundfunk (SWR), ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2014 für eine Tiefgarage mit ca. 380 Plätzen eingeräumt.

Entsprechend dem Erbbaurechtsvertrag hat die Landeshauptstadt der PDI bei Zeitablauf eine Entschädigung für das Bauwerk in Höhe von 4/5 des gemeinen Wertes zu zahlen. PDI und LHS haben sich nach Einholung von Wertgutachten und Berechnungen auf einen Entschädigungsbetrag von 1.450.000 € geeinigt. Bei der Ermittlung des Ertragswerts wurden teils aktuelle Werte (Anzahl der Stellplätze, aktuelle Stellplatzmiete), teils Prämissen (künftiger Auslastungsgrad, Restnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten) herangezogen.

Die Tiefgarage soll auch zukünftig erhalten bleiben. Aktuell verfügt der SWR über einen Mietvertrag für 100 Stellplätze. In der Tiefgarage können die erforderlichen Stellplätze für die zukünftige Nutzung der Villa Berg nachgewiesen werden. Ebenso soll dem Erwerber des Grundstücks Sickstraße (siehe nächster Absatz) das Recht eingeräumt werden, bei Bedarf die durch die zukünftige Wohnbebauung dort baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze mittels Stellplatzbaulast in der Tiefgarage nachzuweisen und auch Stellplätze für die Bewohner der neuen Wohngebäude anzumieten. Übrige Stellplätze könnten bei Bedarf den Bewohnern der umliegenden Quartiere zur Verfügung gestellt werden.

Grundstück Sickstraße (Betriebshof des Garten-, Friedhofs- und Forstamts)

In den Verhandlungen brachte die PDI den Wunsch vor, ein Ersatzgrundstück für den im Bereich der ehemaligen Fernsehstudios nicht möglichen Wohnungsbau zu erhalten. In Frage kommt hierfür in erster Linie die Fläche des heutigen Betriebshofes des Garten-, Friedhof- und Forstamts an der Sickstraße. Dieser entspricht seit langem nicht mehr aktuellen Anforderungen und müsste mit erheblichem Aufwand saniert werden. Im Rahmen einer ganzheitlichen Überprüfung der Struktur der Betriebshöfe des Tiefbauamts, des Garten-, Friedhof- und Forstamts und des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Stuttgart ergab sich, dass der Betriebshof Sickstraße vollständig in den Betriebshof Deckerstraße in Stuttgart-Bad Cannstatt verlagert werden kann. Derzeit laufen die notwendigen Untersuchungen und Planungen.

Die Landeshauptstadt veräußert an die PDI oder eine noch zu benennende andere Käufergesellschaft das Gelände des jetzigen Betriebshofes des Garten-, Friedhofs- und Forstamts am südlichen Parkrand („Grundstück Sickstraße“) mit ca. 3.770 m² zum Verkehrswert von 850 €/m² (insgesamt ca. 3,2 Mio. €). Das Grundstück wird erschließungsbeitragsfrei und geräumt übergeben. Der Kaufpreis wird fällig innerhalb von sechs Wochen nach Rechts- und Bestandskraft der Baugenehmigung. Die verbindliche Abgrenzung und Größe des Grundstücks sowie der endgültige Kaufpreis ergeben sich durch die nach dem Kaufvertragsabschluss durchzuführende Vermessung.

Auf dem Grundstück können drei Gebäude mit ca. 40 Wohneinheiten erstellt werden (Anlage 2). Der Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan, in dem das Grundstück Sickstraße einbezogen ist, wird mit GRDRs 282/2014 dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Unabdingbarer Bestandteil seitens der PDI war, dass das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) bei der zu veräußernden Fläche nicht zur Anwendung kommt. Um die gesamthafte Einigung zu ermöglichen, schlägt die Verwaltung vor, die Ausnahme zu akzeptieren.

Die Landeshauptstadt wird dem Eigentümer des Grundstücks Sickstraße das Recht einräumen, bei Bedarf bis zu 100 % der durch die zukünftige Wohnbebauung nachzuweisenden Kfz-Stellplätze mittels Stellplatzbaulast im Parkhaus Villa Berg nachzuweisen. Als Gegenleistung hat der Eigentümer den für dieses Gebiet geltenden Ablösebetrag von 9.203,25 € je abgelösten Stellplatz zu zahlen. Weiterhin ist vorgesehen, dem Eigentümer des Grundstücks Sickstraße Kfz-Stellplätze im Parkhaus zu einem monatlichen Mietzins von 60 € (zuzüglich Umsatzsteuer) anzubieten.

Nutzungskonzeption, Bürgerbeteiligung

Die konkrete Nutzung für die Villa Berg und für die zukünftige Gestaltung des Parks sollen in einer offenen Diskussion unter Einbindung und Beteiligung der Bürger erarbeitet werden.

Erste Bürgerinitiativen haben sich in diesem Zusammenhang bereits gebildet und vielseitige Vorschläge, Ideen und Empfehlungen für den weiteren Beteiligungsprozess zusammengetragen. Die Verwaltung wird in einer gesonderten Vorlage Vorschläge zur Ausgestaltung der Bürgerbeteiligung vorlegen.

Kosten, Sanierungsmittel

Wie vorstehend erläutert, werden die konkrete Nutzung der Villa und die Gestaltung des Parks erst noch erarbeitet; Aussagen zu den Kosten sind deshalb heute nicht möglich.

Auch lassen sich die reinen Sanierungskosten für die Villa derzeit nur grob schätzen. Wirklich belastbare Zahlen können erst nach einer Untersuchung der Gebäudesubstanz und der Erarbeitung des Nutzungskonzepts benannt werden.

Villa Berg

Die Villa Berg weist Instandhaltungsrückstände und Schäden auf. Eine umfassende Sanierung ist daher unumgänglich. Eine erste überschlägige Schätzung anhand von Vergleichsgebäuden ergab Kosten von ca. 10 Mio. Euro.

Durch die erfolgte Erweiterung des Sanierungsgebiets besteht die Möglichkeit, für die Sanierung der Villa Berg Zuschüsse nach den Städtebauförderrichtlinien zu erhalten. Danach sind Modernisierungen von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde, die wegen ihrer geschichtlichen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten werden sollen, grundsätzlich mit 85% förderfähig, unabhängig von der Nutzung (bei 10 Mio. € Kosten somit Förderrahmen 8,5 Mio. € und möglicher Zuschuss 5,1 Mio. € = 60 %).

Mit Rücksicht auf die übrigen laufenden und zur Neubeantragung vorgesehenen Gebiete muss mit dem Land als Fördergeber eine Aufteilung der Aufstockung über mehrere Jahre analog dem Vorgehen beim Stadtmuseum vereinbart werden. Denkbar wären hier vier jährliche Zuschussraten von 1,2 bis 1,5 Mio. €.

Ergänzend zur Städtebauförderung kann für die Villa beim Landesamt für Denkmalpflege ein Zuschussantrag für denkmalbedingte Mehraufwendungen gestellt werden. Förderfähig sind in der Regel Restaurierungsarbeiten an der denkmalgeschützten Substanz des Kulturdenkmals, in diesem Fall beispielsweise Arbeiten an den Natursteinfassaden, der hölzernen Ausstattung oder der Konzertorgel.

Park

Die Kosten des Rückbaus der Fernsehstudios werden überschlägig auf 3,2 Mio. € brutto geschätzt. Zusammen mit dem Wegerückbau, der Verfüllung, der Modellierung und der Neubepflanzung wird mit einem Aufwand von insgesamt 4,6 Mio. € brutto gerechnet.

Der Anteil der Förderung aus Sanierungsmitteln ist mit dem Land zu klären.
Grundsätzlich ist für Abbruchmaßnahmen und Gestaltung von Grünanlagen ein Fördersatz bis zu 100 % möglich.

Finanzielle Auswirkungen

Beteiligte Stellen

Fritz Kuhn

Anlagen

- 1 Übersichtsplan Park der Villa Berg
- 2 Entwurf Überbauung Grundstück Sickstraße



Übersichtsplan Villa Berg.pdf



Skizze Überbauung Betriebshof.pdf