

Stuttgart, 27.09.2022

Erhöhter Investitionszuschuss an die Stuttgart-Marketing GmbH für das Projekt Haus des Tourismus

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	07.10.2022
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	12.10.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	13.10.2022

Beschlussantrag

1. Von den Baukostensteigerungen beim Projekt Haus des Tourismus wird Kenntnis genommen.
2. Einem zusätzlichen Investitionszuschuss aufgrund der gestiegenen Baukosten in Höhe von 7,6 Mio. EUR an die Stuttgart-Marketing GmbH (SM) in den Jahren 2023 und 2024 wird zugestimmt.
3. Einem weiteren Investitionszuschuss für die anteilige Finanzierung der Ausstattung der Sitzungsräume sowie die Tourist-Information in Höhe von 1 Mio. EUR wird zugestimmt.
4. Die Finanzierung der zusätzlichen Zuschussmittel in Höhe von insgesamt 8,6 Mio. EUR, davon 4,5 Mio. EUR in 2023 und 4,1 Mio. EUR in 2024 ist im Doppelhaushaltsplan 2022/2023 und in der mittelfristigen Finanzplanung nicht enthalten. Die entsprechenden Finanzierungsraten im Investitionsprogramm sind, wie in den finanziellen Auswirkungen dargestellt, bei der nächsten Fortschreibung zu berücksichtigen.

Begründung

Investitionszuschuss der LHS- Ausgangsbasis

Im Herbst 2020 wurden für einen Umbau des ehemaligen Modehauses Breitling in ein Haus des Tourismus Kosten i.H.v. 10,5 Mio. EUR ermittelt.

Grundlage für diese Kostenkalkulation waren erste Grobkostenschätzungen zweier Architekturbüros mit ähnlichen Schätzwerten sowie eine Prüfung der Unterlagen durch Ernst & Young in der Funktion der damaligen Projektsteuerung.

In dieser Kostenschätzung von 10,5 Mio. EUR waren enthalten:

- Baukosten inkl. Rückbau 9,6 Mio. Euro
- Finanzierungskosten für nicht abzugsfähige Umsatzsteuer der SM (900 TEUR)

Nicht enthalten waren die sogenannten Ausstattungs- und Einrichtungskosten wie Möblierung, IT, Gastronomie- und Kücheneinrichtung sowie Ladenbau.

Der Gemeinderat Stuttgart hat auf dieser Grundlage in seiner Sitzung vom 25.02.2021 einem Investitionszuschuss der LHS an die Stuttgart-Marketing GmbH i.H.v. insgesamt 9,5 Mio. EUR in den Jahren 2021, 2022 und 2023 zur Umsetzung des Bauprojekts „Haus des Tourismus“ im ehemaligen Modehaus Breitling am Stuttgarter Marktplatz zugestimmt.

Der Vermieter (Familie Breitling) zahlt darüber hinaus an die Stuttgart Marketing GmbH einen pauschalen Baukostenzuschuss für die Aus- und Umbaumaßnahmen in Höhe eines Betrags von 1 Mio. Euro (inklusive Umsatzsteuer). Von diesem Betrag muss die Stuttgart Marketing GmbH 160 TEUR an das Finanzamt abführen, so dass 840 TEUR für die Finanzierung des Rückbaus verbleiben.

Erhöhter Finanzierungsbedarf im Zuge der fortgeschriebenen Planungen

Im Zuge der fortgeschriebenen Planungen, insbesondere unter dem Vorzeichen deutlich steigender Baupreise, einem erweiterten Nutzungskonzept sowie dem hohen Anspruch am nachhaltigen Bauen wurde deutlich, dass der Investitionszuschuss der LHS i.H.v. 9,5 Mio. EUR unzureichend ist.

1) **Baukosten**

Zum Ende der Leistungsphase 3 des Bauprojekts, also noch vor der Ausschreibungsphase, wurde durch die Planer eine aktuelle Kostenberechnung erstellt, aus der die erheblichen Baukostensteigerungen deutlich wurden.

Insgesamt liegen die Baukosten, einschließlich der nicht abzugsfähigen Umsatzsteuer der SMG, statt der kalkulierten 10,5 Mio. EUR bei 20,4 Mio. EUR.

Unter Beachtung von Fördermitteln (2,45 Mio. EUR), dem vertraglich fest vereinbarten Zuschuss der Familie Breitling (840 TEUR) sowie dem bereits zugesagten Zuschuss der LHS (9,5 Mio. EUR) verbleibt ein Defizit in Höhe von rund **7,6 Mio. EUR**.

Die Baukostensteigerungen in Höhe von rund **9,9 Mio. EUR** setzen sich zusammen aus:

- a. **Baupreissteigerungen** von insgesamt rund 40% aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung der letzten 2 Jahre und der weiterhin zu erwartenden Preisentwicklung bis zur Fertigstellung des Baus.
Zeitraum Q2/2020 und Q2/2022: 24%
Prognose für Zeitraum Q2/2022 bis Q2/2023: 15%
Mehrkosten: 3,1 Mio. EUR

b. Schaffung von öffentlichem Mehrwert:

Es wurden zusätzliche Anforderungen an das Projekt gestellt, die in den ursprünglichen Plänen nicht oder nur zum Teil vorgesehen waren. Dazu gehören:

- i. Deutlich umfangreichere Nutzung des Dachgeschosses als öffentlich zugänglicher Raum mit einem gastronomischen Angebot (u.a. erhebliche statische Maßnahmen erforderlich)
- ii. Umfangreiche Einrichtung Gastronomie UG, EG und DG
- iii. Großzügige und ansprechende öffentliche WC-Anlagen im UG und DG

Mehrkosten: 2,2 Mio. EUR

c. Mängel Bausubstanz

Mehrkosten: 300 TEUR

d. Auflagen Baurecht

Mehrkosten: 810 TEUR

e. Flächenerweiterung

Mehrkosten: 220 TEUR

f. Baunebenkosten

Anteilige Steigerung der Baunebenkosten aufgrund der höheren Herstellungskosten

Mehrkosten: 1,85 Mio. EUR

g. Abbruch, erforderliche Zusatzmaßnahmen Energieeffizienz 40, Unvorhergesehenes

Mehrkosten: 500 TEUR

h. nicht abzugsfähige Vorsteuer infolge der steuerlichen Organschaft der SM mit der LHS

Mehrkosten: 900 TEUR

Im Planungsverlauf wurden mehrere Maßnahmen zur Kostenoptimierung eingeleitet.

Dabei fand jeweils eine wirtschaftliche Abwägung zu möglichen Einsparungen statt. Der aktuelle Entwurf beinhaltet bereits die Optimierungen, wird als wirtschaftlich sinnvollste Lösung vorgeschlagen. Die Planungen verfolgen das Ziel der Sanierung mit Erreichung der Energieeffizienz 40. Entsprechend gering sind die künftig zu erwartenden Nebenkosten im laufenden Betrieb anzunehmen.

Die Stuttgart-Marketing GmbH benötigt zur Deckung der aufgeführten Mehrkosten am Bau sowie den damit verbundenen Finanzierungskosten auf Basis des aktuellen Planungsstandes einen zusätzlichen Baukostenzuschuss in Höhe von 7,6 Mio. EUR.

2) **Ausstattungs- und Einrichtungskosten**

Im Erdgeschoss werden touristische Angebote der Landeshauptstadt, der Region sowie des Landes Baden-Württemberg präsentiert. Für Einheimische und Gäste wird dieser Ort ein Ideengeber und Lustmacher zur verstärkten Nutzung von Kultur-

und Freizeitangeboten sein. Darüber hinaus wird es ein umfangreiches Angebot regionaler Produkte geben. Die benachbarte Gastronomie ergänzt diesen Anspruch mit einem gleichermaßen, regional ausgerichteten Konzept.

Drei attraktive Sitzungsräume, verbunden durch einen zentralen Aufenthaltsbereich, stehen unterschiedlichen Zielgruppen für die Anmietung im Rahmen von Besprechungen, Präsentationen und Seminaren im 1. OG des Hauses zur Verfügung.

Die Einrichtung und Ausstattung der aktuellen Tourist-Information in der Königsstraße 1a wurde im Jahr 2010 mit einer Investition in Höhe von rund 900 TEUR netto erneuert. Unabhängig vom künftigen Standort der Tourist-Information wären in den nächsten Jahren größere Investitionen dringend erforderlich, da die Abnutzung der Möbel und technischen Einrichtungen bei dem hohen Kundenaufkommen erheblich ist.

Zur Finanzierung der Einrichtung und Ausstattung dieser beiden öffentlichen und teilöffentlichen Flächen (Tourist-Information und Sitzungsräume) ist ein Betrag in Höhe von rund 1,6 Mio. EUR erforderlich.

Die LHS stellt hierfür einen Investitionszuschuss in Höhe von 1 Mio. EUR zur Verfügung.

Die Differenzsumme sowie weitere Kosten für die Einrichtung und Ausstattung des neuen Gebäudes hat die SM aus eigenen Mitteln bzw. aus eingesparten oder nicht benötigten Projektmitteln zu tragen.

Finanzielle Auswirkungen

Infolge von Baukostensteigerungen wie auch zusätzlichen Ausstattungs- und Einrichtungskosten wird sich der Finanzierungsbedarf für das Projekt Haus des Tourismus im städtischen Haushalt um insgesamt 8,6 Mio. EUR erhöhen.

Im Teilfinanzhaushalt 200 – Stadtkämmerei, Projekt-Nr. 7.203050 Öffentlich-rechtliche Unternehmen und Betriebe, Ausz.Gr. 781 Investitionszuweisungen und -zuschüsse stehen derzeit folgende Finanzierungsmittel für den Investitionszuschuss zum Haus des Tourismus zur Verfügung:

2021	1.800.000 EUR
2022	3.700.000 EUR
2023	4.000.000 EUR

Folgende Mittel für den Investitionszuschuss der LHS sind verbunden mit den Mehrkosten des Projekts im städtischen Finanzhaushalt zusätzlich bereitzustellen:

Maßnahme	2023 TEUR	2024 TEUR
Erhöhter Investitionszuschuss Baukostensteigerung Haus des Tourismus	4.500	3.100
Investitionszuschuss Ausstat- tung und Einrichtung		1.000
Finanzbedarf	4.500	4.100

Die entsprechenden Finanzierungsraten im Investitionsprogramm in Höhe von 4,5 Mio. EUR in 2023 und 4,1 Mio. EUR in 2024 werden bei der nächsten Fortschreibung verbunden mit dem Nachtragshaushaltsplan 2022 berücksichtigt.

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

