

Stuttgart, 29.11.2013

Zukunft Friedrichsbau Varieté

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	04.12.2013
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	05.12.2013

Beschlußantrag:

1. Die Stadt gewährt der gGmbH Friedrichsbau-Varieté im Jahr 2014 einen einmaligen Investitionszuschuss in Höhe von bis zu 450.000 Euro.
2. Dieser Aufwand wird im Teilfinanzhaushalt 410 beim Projekt 7.410700 Kulturförderung, Kontengruppe 781 Investitionszuweisungen und -zuschüsse zusätzlich bereitgestellt.
3. Die Erschließungskosten in der Größenordnung von ca. 100.000 Euro werden von der Stadt Stuttgart übernommen. Sie werden aus Budgetmitteln im Teilhaushalt 230 finanziert.
4. Das städtische Grundstück auf dem Pragsattel neben dem Theaterhaus zur Erstellung einer Hallenkonstruktion wird der gGmbH Friedrichsbau-Varieté unentgeltlich überlassen, zunächst befristet auf die Dauer von 5 Jahren.
5. Der Übernahme einer modifizierten Ausfallbürgschaft über 1.000.000 Euro für einen Kredit einer Bank aus Stuttgart an die gGmbH Friedrichsbau-Varieté wird zugestimmt.
6. Auf die Brgschaftsgebhr (einmalig 0,5 % des verbürgten Betrages) wird verzichtet.
7. Die Beschlüsse stehen unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung über den Doppelhaushalt 2014/2015 durch den Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Durch die Kündigung der L-Bank ist das Varieté gezwungen, die Räumlichkeiten im Friedrichsbau zu verlassen.

Stattdessen soll eine Halle auf einem Grundstück der Stadt am Pragsattel - neben dem Theaterhaus - errichtet werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die Stadt gewährt der gGmbH im Jahr 2014 einen einmaligen Investitionszuschuss in Höhe von bis zu 450.000 Euro. Dieser Betrag beinhaltet die Kosten für die Erstellung einer erforderlichen Lärmschutzwand.

Die hierfür erforderlichen Mittel in Höhe von bis zu 450.000 Euro werden im Teilfinanzhaushalt 410 beim Projekt 7.410700 Kulturförderung, Kontengruppe 781 Investitionszuweisungen und -zuschüsse, zusätzlich im DHH 2014/2015 zur Verfügung gestellt. Die Erschließungskosten von ca. 100.000 Euro werden aus dem Budget des Amts für Liegenschaften und Wohnen finanziert.

Auf den Ansatz einer jährlichen Miete für das Grundstück wird verzichtet. Daraus entsteht dem Varieté ein geldwerter Vorteil von 62.400 Euro jährlich.

Die Stadt übernimmt eine modifizierte Ausfallbürgschaft über 1.000.000 Euro für einen Kredit einer Bank aus Stuttgart, den diese der gGmbH Friedrichsbau-Varieté gewährt. Auf die Bürgschaftsgebühr (einmalig 0,5 % des verbürgten Betrages) wird verzichtet, dies entspricht einem Wert von 5.000 Euro.

Beteiligte Stellen

Referat T hat die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anträge/Anfragen

mündliche Anträge in der VA-Sitzung am 25.11.2013

Erledigte Anträge/Anfragen

-

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Dr. Susanne Eisenmann
Bürgermeisterin

Anlagen

Ausführliche Begründung

Ausführliche Begründung

Das Varieté hat in der Landeshauptstadt Stuttgart eine lange, wechselvolle Geschichte. Mit der Eröffnung des Friedrichsbau Varietés im Jahr 1994 kehrte das Genre mitten in die Stadt zurück. Das Varieté hat sich im Laufe der Jahre einen festen Platz im Stuttgarter Veranstaltungsangebot erarbeitet und repräsentiert mittlerweile, wie viele andere Kultureinrichtungen, die internationale Kulturstadt Stuttgart.

Die L-Bank als langjährige Sponsoringpartnerin und Vermieterin hat ihr Engagement für 2014 aufgekündigt, sodass der Betrieb des Varietés an anderer Stelle fortgeführt werden muss. Es besteht allerdings von Seiten der L-Bank die Bereitschaft, das Varieté für das Jahr 2014 mit einem Mietzuschuss in Höhe von 120.000 Euro zu unterstützen.

Nach langer und intensiver Suche konnte im Herbst dieses Jahres ein städtisches Grundstück auf dem Pragsattel - neben dem Theaterhaus - gefunden werden, das für einen fliegenden Bau (Zelt oder ähnliches) interimswise zur Verfügung gestellt werden kann.

Der ursprüngliche Plan, am neuen Standort als Ersatzlösung für den Friedrichsbau ein Zelt zu errichten, musste verworfen werden, da - so das Ergebnis eines Lärmschutzgutachtens - bei dieser Lösung sehr hohe Zusatzkosten entstehen würden.

Als Ersatzlösung ist eine Hallenkonstruktion vorgesehen, die zusammen mit anderen Lärmschutzmaßnahmen die Einhaltung der geforderten Grenzwerte ermöglicht.

In der schalltechnischen Prognose von rw-bauphysik vom 25.11.2013 wird nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft - insbesondere am angrenzenden Pflegeheim und an der Wohnnutzung Siemensstraße 19 bis 27 - tags und nachts eingehalten werden können. Dabei sind die Randbedingungen der Prognose zwingend einzuhalten:

- die räumliche Anordnung,
- das Mindest-Schalldämmmaß des Daches von 48 dB,
- 4 m hohe Lärmschutzwand im verkleinerten Außenbereich beim Eingang,
- Gesamtschalleistungspegel der HLK-Technik auf der Ostseite von maximal 63 dB(A),
- Begrenzung der Frequenzanteile des Innenpegels zwischen 50 und 100 Hz (Basshaltigkeit) auf maximal 70 dB.

Die Kosten für die Lärmschutzwand werden von Seiten des Hochbauamtes auf ca. 50.000 Euro geschätzt. Von Seiten des Varietés wurde bestätigt, dass die Kosten für die nötigen Maßnahmen zum Lärmschutz entsprechend dem Gutachten vom 25.11.2013 von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieur Carsten Dietz abgedeckt sind.

Somit stellen sich die Kosten für die Hallenkonstruktion wie folgt dar:

Kosten für den Rohbau:	450.783 Euro
Ausbau:	203.774 Euro
Technische Anlagen:	388.805 Euro
Außenanlage:	27.300 Euro
Ausstattung und Kunstwerke:	25.000 Euro
Baunebenkosten:	175.000 Euro
Bodenplatte:	126.000 Euro
<u>Kosten für Lärmschutzwand:</u>	<u>50.000 Euro</u>
Gesamtkosten:	1.446.662 Euro

Des Weiteren wurde von dem Architekten mitgeteilt, dass in den Gesamtkosten sämtliche Lärmschutzmaßnahmen enthalten sind.

Die Umsatzsteuer ist herausgerechnet, da die gemeinnützige GmbH zum Vorsteuerabzug - laut Auskunft des Varietés und seines Wirtschaftsprüfers - berechtigt ist.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden über eine Baulast auf dem hinter dem Theaterhaus liegenden städtischen Grundstück gesichert.

Die Gesamtkosten sollen wie folgt finanziert werden:

Bankkredit, der durch eine Ausfallbürgschaft gesichert wird: 1.000.000 Euro
Fehlbetrag, der durch Zuschuss der Stadt ausgeglichen wird: bis zu 450.000 Euro
Der Zuschuss wird in Höhe der tatsächlich anfallenden Kosten gewährt („Spitzabrechnung“).

Zusätzlich werden von der Stadt Stuttgart das Grundstück kostenfrei überlassen und die Erschließungskosten übernommen:

- Die Fläche ist bisher als Lagerplatz verpachtet. Die Pacht beträgt 1,30 Euro/m² und Monat, sodass die Stadt auf eine Jahrespacht von rund 62.400 Euro verzichtet, ausgehend von 4.000 m² Fläche.
- Für die Überlassung der Fläche zur Nutzung als Variété-Standort werden Aufwendungen in Höhe von rund 100.000 Euro anfallen. Zum einen ist das Grundstück nach Räumung einzuebnen und einzuschottern, sodass eine Bebaubarkeit gegeben ist. Hierbei wird von einem Kostenansatz von rund 40.000 Euro ausgegangen. Zum anderen ist ein Anschluss für Gas, Wasser, Strom und Medien herzustellen, für den 60.000 Euro kalkuliert wurden.

Die Landeshauptstadt unterstützt den neuen Standort des Varietés somit wie folgt:

	einmalig	jährlich
Investitionszuschuss für Hallenkonstruktion	bis zu 450.000 Euro	
Erschließungskosten	ca. 100.000 Euro	
Geldwerter Vorteil/Mieterlass		62.400 Euro
Bürgschaft	1.000.000 Euro	

Die Erschließungskosten können aus Budgetmitteln des Amts für Liegenschaften und Wohnen finanziert werden, der Zuschuss von bis zu 450.000 Euro müsste im Doppelhaushalt 2014/2015 zusätzlich bereitgestellt werden.

Bürgschaft

Für die fremdfinanzierten Mittel der kreditgebenden Bank aus Stuttgart von 1 Million Euro soll die Stadt eine modifizierte Ausfallbürgschaft übernehmen. Dieser Kredit wird zu folgenden Konditionen gewährt:

Auszahlung: 1.000.000 Euro am 30.12.2013
Zinssatz: 2,56 % fest bis 30.12.2023
Tilgung: ab 30.04.2014, monatliche Annuität 9.815,12 Euro
Laufzeit: 10 Jahre

Die Darlehensbedingungen sind bis zur endgültigen Kreditentscheidung freibleibend, sie werden aber kapitalmarktüblich und für das Variété günstig sein.

Der vorgelegte Kosten- und Finanzplan des Friedrichsbau Varietés stellt die finanzielle Entwicklung dar. Das Ergebnis des von einem Wirtschaftsprüfer vorgelegten Businessplans weist einen positiven Cash Flow von 33.445 Euro in 2014, 28 Euro in 2015 und 17.746 Euro im Jahr 2016 aus. Die Kredittilgung ist hierbei schon berücksichtigt. Bei Verwirklichung dieser Annahmen kann davon ausgegangen werden, dass das Variété seine Zins- und Tilgungsverpflichtungen planmäßig bedienen kann.

Im Businessplan sind einige Optimierungen enthalten:

- Durch Erhöhung der Ticketpreise und geplanten Doppelshows können die Einnahmen erhöht werden.
- Die Systemgebühr für den Ticketverkauf entfällt, da dieser zukünftig über Easy Ticket abgewickelt wird.
- Durch den Wegfall der Gastronomie können die Personalkosten in diesem Bereich reduziert werden.
- Die Raummiete entfällt, was zu weiteren Einsparungen führt.
- Kosteneinsparung durch Auslaufen der Kfz-Leasingrate und Leasingrate für Moving Lights im Jahr 2013.
- Wegfall von Kosten, da die Holding-Umlage entfällt.

Die Stadt verzichtet auf die Erhebung einer Gebühr (einmalig 0,5 % des verbürgten Betrages) für die Bürgschaftsübernahme.

Die Übernahme der Bürgschaft bedarf nach § 88 Abs. 2 GemO der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde. Die Bürgschaft für den Investitionskredit an das Varieté, das in der neuen Rechtsform der gemeinnützigen GmbH fortgeführt wird, dient der Erfüllung der freiwilligen kommunalen Aufgabe der Kulturförderung.