

Stuttgart, 09.03.04

**Bürgerzentrum West
hier: Café im Bürgerzentrum**

Mitteilungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Kenntnisnahme	öffentlich	16.03.2004
Verwaltungsausschuss	Kenntnisnahme	öffentlich	17.03.2004

Kurzfassung des Berichts

Der Gemeinderat hat am 17. Juli 2003 der Gemeinderats-Drucksache 462/2003 – Bürgerzentrum West – zugestimmt. Dieser Vorlage hat der Bezirksbeirat West am 1. Juli 2003 einstimmig zugestimmt. Die Verwaltung hat daraufhin am 29. September bzw. 10. Oktober 2003 einen notariellen Kaufvertrag abgeschlossen. Dieser Kaufvertrag beinhaltet den Verkauf einer Teilfläche des Flurstücks 7270 sowie den Rückerwerb von Teileigentumseinheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Verbindung mit einer Bauverpflichtung der Fa. Ed. Züblin AG bzw. deren Tochterunternehmen, der Industrielles Bauen Betreuungsgesellschaft mbH, für die notwendigen Abbrüche bestehender städtischer Gebäude, die Herstellung eines Bürgerzentrums inkl. Tiefgaragenanteil, einer Kindertagesstätte inkl. Provisorium, eines Abenteuerspielhauses inkl. Provisorium und die Herstellung der städtischen Außenanlagen und Spielflächen.

Der Bezirksbeirat Stuttgart-West hat nun in seiner Sitzung am 17. Februar 2004 einstimmig u.a. den Beschluss gefasst, dass er an einem Café auf dem Moltkeplatz zur Stadtteilbelebung festhält. Dieses Café kann nur im Zusammenhang mit dem Projekt Bürgerzentrum realisiert werden, die Baugenehmigung für das Vorhaben wurde aber bereits am 16. Februar 2004 fristgerecht erteilt. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 17. Februar 2004 eine Vorlage der Verwaltung unter Darstellung der Varianten und deren Umsetzungsfähigkeit gewünscht. Diesem Wunsch wird mit dieser Mitteilungsvorlage nachgekommen.

Aus Sicht der Verwaltung sind die nachstehend dargestellten geschätzten Investitionen für ein Stadtteilcafé angesichts des hohen finanziellen Risikos als auch wegen der Unwirtschaftlichkeit des Betriebs nicht zu rechtfertigen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat KBS, Referat St, Referat USO, Referat WFB
Beratung des BB West am 16. März 2004

Vorliegende Anfragen/Anträge:

-

Erledigte Anfragen/Anträge:

-

Dr. Wolfgang Schuster

Anlagen

Ausführlicher Bericht

Sachstand:

Die Fa. Ed. Züblin AG war in Gemeinschaft mit der Architektenpartnerschaft Stuttgart erster Preisträger eines kombinierten Wettbewerbs für Investoren und Architekten. Der Wettbewerb, der zu einer städtebaulichen Neugestaltung und Aufwertung des Gesamtareals Moltkeplatz u.a. durch den Bau eines Bürgerzentrums führen sollte, wurde im Jahr 2002 europaweit ausgelobt und durchgeführt. Die Forderung des Bezirksbeirats West nach einem Supermarkt und einem Café wurde seinerzeit mit in die Ausschreibung für den kombinierten Investoren- und Architektenwettbewerb aufgenommen. Die Gemeinderats-Drucksache Nr. 106/2002 wurde vom UTA am 19. März 2002 beschlossen. Allerdings wurde diese Vorgabe für den Wettbewerb mit einer „kann“ - Bestimmung versehen, um möglichst viele Bewerber für dieses wichtige Projekt zu interessieren, ohne evtl. gute Interessenten im Vorfeld durch zu strenge Vorgaben zu verlieren.

Der Gemeinderat hat am 17. Juli 2003 der Gemeinderats-Drucksache 462/2003 – Bürgerzentrum West – zugestimmt. Dieser Vorlage hat der Bezirksbeirat West am 1. Juli 2003 einstimmig zugestimmt. Die in der Vorlage enthaltene Nennung des privaten Raumprogramms wurde vor Beschlussfassung mit Züblin abgestimmt und so vom Gemeinderat und dem Bezirksbeirat, der damit auf eine tatsächliche Realisierung seiner Forderungen hoffte, zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung hat daraufhin am 29. September bzw. 10. Oktober 2003 einen notariellen Kaufvertrag mit der Fa. Ed. Züblin AG abgeschlossen. Dieser Kaufvertrag beinhaltet den Verkauf einer Teilfläche des Flurstücks 7270 sowie den Rückerwerb von Teileigentumsseinheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Verbindung mit einer Bauverpflichtung der Fa. Ed. Züblin AG bzw. deren Tochterunternehmen, der Industrielles Bauen Betreuungsgesellschaft mbH, für die notwendigen Abbrüche bestehender städtischer Gebäude, die Herstellung eines Bürgerzentrums inkl. Tiefgaragenanteil, einer Kindertagesstätte inkl. Provisorium, eines Abenteuerspielhauses inkl. Provisorium und die Herstellung der städtischen Außenanlagen und Spielflächen. Im Kaufvertrag wurde auf die allgemein unübliche Festschreibung der Nutzungsinhalte für das Wohn- u. Geschäftshaus verzichtet, da dieses nicht auf Kosten der Stadt gebaut werden soll. Die Realisierung eines Cafés zur Stadtteilbelebung im Zusammenhang mit dem Projekt Bürgerzentrum West war im Hinblick auf den abgeschlossenen Kaufvertrag nicht Bestandteil des gemeinderätlichen Auftrages an die Verwaltung.

Mit Schreiben vom 9. Januar 2004 informierte Züblin die Verwaltung, dass sie im Dezember 2003 Verträge mit der Firma Lidl und der Drogeriekette dm abgeschlossen hat und mit der Landesbank B-W wegen einer Filiale kurz vor dem Abschluss steht.

Die marktwirtschaftliche Verwertung der Flächen im Wohn- und Geschäftshaus durch Züblin hat im Übrigen u.a. auch für die Stadt den Vorteil gebracht, dass das Projekt überhaupt in dem vorgegebenen Kostenrahmen realisiert werden kann. Züblin erfüllt mit dem Angebot eines Supermarkt-Discounters zumindest annähernd eine Forderung des Bezirksbeirates West (eigentlich war ein Vollsortimenter gewünscht), die auch der allgemeinen demografischen Entwicklung Rechnung trägt.

Was das ebenfalls vom Bezirksbeirat West geforderte Café angeht, so hat Züblin folgende Argumente angeführt, die aus ihrer Sicht gegen ein Café sprechen:

- ◆ Wegen der Gastronomie wurde mit 22 Betreibern erfolglos verhandelt. Der sog. Nachhaltigkeitsfaktor war bei den Verhandlungen sehr wichtig, um häufige Pächterwechsel von Anfang an zu vermeiden.
- ◆ Cafébetreiber und Eisdielenbesitzer waren mit Angeboten sehr zurückhaltend, Pachtvertragslaufzeiten von einem Jahr auf Probe sind weder nachhaltig noch wirtschaftlich.
- ◆ Es gab Forderungen nach einer großer Platzzahl im Außenbereich (bis zu 100 Plätze für sommerlichen Biergarten).
- ◆ Züblin wünscht u.a. wegen den Wohnungen im Wohn- u. Geschäftshaus keinen Biergarten bzw. Event-Gastronomie.
- ◆ Die rückwärtige Lage eines Cafés wurde von den meisten Interessenten abgelehnt (keine sichtbare Werbung), Lage am Kopf des Wohn- und Geschäftshauses zur Kreuzung Schwab-/Bebelstraße hin wegen der dort untergebrachten Bankfiliale nicht möglich.
- ◆ Eine Unterbringung im OG des Wohn- und Geschäftshauses scheidet wegen zu geringer Raumhöhe für Gastronomie und schlechter Erreichbarkeit für Kunden aus.
- ◆ Nach Auffassung Züblin fehlt es eigentlich im Stuttgarter Westen an Einzelhandelsflächen und nicht an Gastronomie.
- ◆ Als Alternativstandort für ein Café stellt sich Züblin entweder ein Café im Bürgerzentrum angrenzend an die Bücherei vor (diese Lösung darf allerdings nicht zu Lasten der Bibliotheksfläche gehen) oder einen eigenen Pavillon auf dem Platz hinter dem Bürgerzentrum. Für diese Realisierungsvorschläge liegen nun mehrere Varianten zur Diskussion vor (siehe Anlagen 2 und 3).

Aus rechtlicher Sicht gibt es aufgrund der Vertragslage keine Möglichkeiten für die Stadt, Züblin zur Unterbringung eines Vollsortimenter-Supermarktes und eines Cafés auf eigene Kosten im Wohn- und Geschäftshaus zu zwingen.

Unabhängig von der geforderten Schaffung eines Cafés im Bürgerzentrum oder Wohn- und Geschäftshaus hat die Stadtverwaltung weitgehend alle Vorgaben des Gemeinderats zur Schaffung eines Bürgerzentrums, einer Kindertagesstätte, eines Abenteuerspielhauses und entsprechend neugestalteter Außenanlagen erfolgreich auf den Weg gebracht. Die angestrebte Realisierung liegt im Zeitplan.

Der Bezirksbeirat West hat in seiner Sitzung am 17. Februar 2004 nun folgende Beschlüsse einstimmig gefasst:

1. Der Bezirksbeirat hält an einem Café auf dem Moltkeplatz fest.
2. Der Bezirksbeirat möchte einen möglichst geringen Eingriff in die Raumkapazität der Bibliothek.
3. Der Bezirksbeirat möchte eine vollständige räumliche Trennung zwischen Bibliothek und Café.
4. Der Bezirksbeirat lehnt die vorgestellte externe Lösung (Variante 3) ab; andere Lösungsvorschläge außerhalb der bestehenden Gebäude sind vorstellbar.

Dieses Café kann nur im Zusammenhang mit dem Projekt Bürgerzentrum realisiert werden. Die Baugenehmigung für das Vorhaben wurde aber bereits am 16. Februar 2004 erteilt und mit den Bauarbeiten für die Tiefgarage wurde begonnen. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 17. Februar 2004 eine Vorlage der Verwaltung unter Darstellung der Varianten und deren Umsetzungsfähigkeit gewünscht.

Lösungsmöglichkeiten Varianten 1 a – 4 für ein Café (Anlagen 2 und 3):

Für alle vorgeschlagenen Varianten gilt, dass sie grundsätzlich konzessionsfähig sind. Alle Varianten müssen aus baurechtlicher Sicht mit einer behindertengerechten Toilette ausgestattet werden (in der Detailplanung noch nachzuweisen).

Da sich im Eingangsbereich des Lidl-Supermarktes ein Stehcafé etablieren wird, muss das Café im Bürgerzentrum ein anderes Publikum ansprechen. Ein möglichst kleines Café (Varianten 1 a – c und 2) bedeutet zwar ggf. einen geringeren Eingriff in die Büchereifläche, die Wirtschaftlichkeit ist aber evtl. auch schwieriger.

Die Varianten 3 und 4 (Pavillonbauweise) führen zu Nachteilen in der durch die Preisgerichtsbeurteilung zum Ausdruck gekommenen klaren und überzeugenden Gestaltung der Freiräume (hier: Platzsituation am Bürgerzentrum) und schränken andererseits den Platz hinter dem Bürgerzentrum hinsichtlich seiner Sicht- und Wegebeziehungen ein (dunkle Ecken). Diese Varianten werden daher aus städtebaulichen Gründen nicht befürwortet.

Ins Bürgerzentrum integrierte Lösungen, bei denen die geplanten Besucher-Toiletten im Bürgerzentrum mitgenutzt werden müssten (Varianten 1 b und 2), sind wegen der Abhängigkeit der Öffnungszeiten voneinander und wegen einer fehlenden sozialen Kontrolle in bestimmten Bereichen problematisch. Aus diesem Grund wäre eine Variante mit eigenem Sanitärbereich (Variante 1 a und c) sinnvoll. Die Variante 1 a zeigt durch die vorgenommene Integration in das Bürgerzentrum nur geringe Eingriffe in der Fassadengestaltung des Gebäudes auf. Die atmosphärische Wirkung der Backsteinarchitektur bleibt bewahrt. Die baugestalterischen Nachteile sind marginal.

Ebenfalls ist eine Lösung, die einen freien Zugang und Austausch zwischen Bücherei und Café ermöglicht, nicht wünschenswert, da somit eine funktionierende Kontrolle der Medien nicht vollzogen werden kann. Würde man zugunsten der Bücherei und des Cafés den Baukörper des Bürgerzentrums vergrößern, würde das die wettbewerbsprämierte Lösung nachteilig verändern. Ergänzend muss noch darauf hingewiesen werden, dass bei den Lösungsvorschlägen 1 c sowie 3 und 4 durch umfangreiche statische Neuberechnungen eine Bauzeitverzögerung von ca. 1 Monat angesetzt werden muss.

Fazit aus Sicht der Stadtbücherei:

Die Fa. Ed. Züblin AG schlägt 6 Varianten zur Realisierung des Cafés vor. Vier dieser Vorschläge reduzieren die Fläche der Bücherei teilweise in ganz erheblichem Maße.

Das bisherige Minimalkonzept sah im Raumprogramm 500m² für 20 - 25.000 Medien vor (GRDRs 957/2000). Diese Größe gilt in Anbetracht der Mediothek und der benachbarten Stadtteilbücherei Botnang als eben noch vertretbar und sinnvoll. Würde man den Stadtbezirk West für sich alleine betrachten, so müsste etwa 1 Medium pro Einwohner zur Verfügung gestellt werden, was aber aus Kosten- und Platzgründen nicht realisiert werden kann.

Umgesetzt werden sollen laut Baugesuch nun 466m². Mit reduzierten Präsentationsflächen und weniger Leseplätzen baut die Stadtbücherei aktuell einen Bestand von 23.500 Medien auf. Das nun geplante Café reduziert die Bibliotheksfläche weiter und damit die möglichen Bestandsgrößen. Um die Zielbestände im vertretbaren Maß zu halten, müssen die Schülerarbeitsplätze weiter reduziert werden.

	reduziert die Bibliotheksfläche um	mögliche Bestandsgröße
Vorschlag 1a	44 m ²	21.000 Medien
Vorschlag 1b	53 m ²	20.500 Medien
Vorschlag 1c	62 m ²	20.000 Medien
Vorschlag 2	101 m ²	18.250 Medien

Die verringerte Grundfläche beeinträchtigt auch die Veranstaltungsarbeit. Die Möglichkeiten, die verschiebbaren Regale unterzubringen, um eine ausreichend große Freifläche für Lesungen, Expertengespräche oder auch Kooperationsveranstaltungen im Stadtteil zu schaffen, waren durch den Niveausprung zur Kinderbücherei von vornherein eingeschränkt und werden nun noch weiter reduziert.

Die Funktionsfähigkeit und die Qualität der Bücherei West ist durch den Café-Anbau deutlich vermindert. Die bisher verfolgte, zukunftsweisende Bibliothekskonzeption ist damit zumindest teilweise nicht mehr umsetzbar.

Die Personalausstattung ist abhängig von den Öffnungszeiten und der erwarteten Nutzerfrequenz. Mit den genehmigten 3 Personalstellen kann die Bücherei maximal 25 Stunden die Woche geöffnet werden.

Finanzielle Betrachtung:

Als Diskussionsgrundlage für ein Café ist aus Anlage 2 ersichtlich, dass sich die Investitionskosten für die Stadt je nach Variante zwischen mind. brutto 285.360 EUR und max. brutto 487.200 EUR inkl. einer Grundausstattung für Küche und Tresenanlage in Höhe von brutto ca. 140.000 EUR belaufen würden.

Evtl. Einsparungen im Projektbudget zur Gegenfinanzierung:
 Ursprünglich waren 599.100 EUR für die notwendigen Abbrüche städtischer Gebäude veranschlagt worden (GRDrs 462/2003). Nach aktuellem Stand der Abbruchleistungen werden voraussichtlich nur ca. 440.000 EUR benötigt, was einer Einsparung von ca. 159.100 EUR entspräche. Gemäß der Beschlusslage zur GRDrs 462/2003 vom 17. Juli 2003 und den Beschlüssen im Bezirksbeirat West vom 1. Juli 2003 sollen allerdings evtl. erreichte Einsparungen zur nachträglichen Finanzierung für eine Trennwand im Bürger-saal (1. Priorität, ca. 97.000 EUR) und eine Teilklimatisierung mit Kühlung für den großen Vereinsraum (2. Priorität, ca. 11.000 EUR) herangezogen werden. Sollte doch dem Wunsch des Bezirksbeirats West nach einem Café gefolgt werden, bietet es sich nach Auffassung der Verwaltung an, eine andere Priorisierung vorzunehmen.

Die verbleibende Differenz zwischen geschätzten Investitionskosten und den voraussichtlichen Einsparungen bei den Abbrüchen müsste ohne eine überplanmäßige Mittelbereitstellung aus den geringen Projektmitteln für Unvorhergesehenes entnommen werden, was aber die Realisierung des Gesamtprojektes gefährden könnte, da mit den Bauarbeiten gerade erst begonnen wurde und insoweit trotz verbindlicher Festpreise seitens der Ed. Züblin AG finanziell ein erhebliches Restrisiko besteht.

Den Investitionskosten stehen geschätzte Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung von ca. 7 EUR/m² und damit zwischen mind. 4.300 EUR/Jahr und max. 7.300 EUR/Jahr gegenüber. Das entspricht in etwa der Hälfte der ortsüblichen Miete. Dieser Ansatz ist aber wegen der zu erwartenden Schwierigkeiten der Verpachtung an Dritte notwendig (siehe die von Züblin angeführten Argumente, die zu einem Scheitern der Verhandlungen bislang geführt haben). Dem Pächter wären außerdem die Energie- und Wartungskosten weiterzubelasten sowie die Kosten für Ersatzbeschaffungen.

Sicht der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung sind die dargestellten geschätzten Investitionen für ein Stadtteilcafé angesichts des hohen finanziellen Risikos als auch wegen der Unwirtschaftlichkeit des Betriebs nicht zu rechtfertigen. In der gegenwärtigen Finanzlage, in der sich u.a. wegen der Ausfälle beim Anteil an der Einkommensteuer und den Mehrkosten von Hartz IV ein größerer Fehlbetrag abzeichnet, kann es nicht Aufgabe der Stadt sein, eine solche hoch subventionierte, private Einrichtung zu finanzieren.

Die angedachte Finanzierung (siehe unter Finanzielle Betrachtung) ist im Grunde kein realistischer Deckungsvorschlag, sondern Ausdruck einer erhofften Baukostenunterschreitung. Bei einem Investitionsvolumen von 21,115 Mio. EUR mit erheblichen Kostenrisiken gibt es wenig Veranlassung, bereits vor dem eigentlichen Baubeginn von einer Kostenunterschreitung auszugehen und die knappen Finanzierungsreserven für Unvorhergesehenes bzw. die Unterschreitung der Abbruchkosten zugunsten des Cafés aufzuzehren. Zudem sind eventuelle Einsparungen bereits durch andere in Aussicht gestellte, ebenfalls nicht finanzierte Nachforderungen des Stadtbezirks gebunden (Trennwand im Bürgersaal und Klimatisierung des gr. Vereinsraums). Es ist nicht damit zu rechnen, dass der Bezirksbeirat diese Forderungen fallen lassen wird.

Der Betrieb des Cafés wäre in hohem Maß unwirtschaftlich. Den Investitionen von 360.000 EUR steht bestenfalls ein Barwert für die Miete von ca. 80.000 EUR gegenüber (nicht der Nominalwert von 126.000 EUR). Durch die relativ rasch notwendigen Ersatzinvestitionen nach wenigen Jahren Betriebszeit erhöht sich der Subventionsbedarf noch erheblich. Eventuelle Kostenunterschreitungen in anderen Gewerken stehen in keinem Zusammenhang mit dem Café und sind deshalb in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auszuklammern. Auch im Blick auf die negativen Erfahrungen der Stadt mit anderen ähnlichen Einrichtungen (z. B. Treffpunkt Rotebühlplatz) sollte die Idee nicht weiter verfolgt werden.

Sollte es doch zu einer Entscheidung für ein Café kommen, kommt auch unter Berücksichtigung der Wünsche des BB West nur Variante 1 a mit allen damit verbundenen Nachteilen in Betracht.

In diesem Fall betragen die geschätzten Kosten:

Investitionskosten rd.	360.000 EUR
abzgl. Einsparungen	
- Abbrüche rd.	<u>160.000 EUR</u>
(d.h. keine Trennwand/Klimatisierung)	
Betrag (aus dem Projektbudget zu tragen)	<u>200.000 EUR</u>
abzgl. Einnahmen Pachtzins	
(Barwert auf 20 Jahre aus 6.300 EUR/Jahr)	<u>80.000 EUR</u>
Fehlbetrag (überplanmäßige Mittel)	<u>120.000 EUR</u>