

Stuttgart,

## Bürgerhaus Möhringen

### Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Verwaltungsausschuss	Einbringung	nichtöffentlich	23.11.2005
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Beratung	nichtöffentlich	25.11.2005
Verwaltungsausschuss	Beratung	nichtöffentlich	28.11.2005
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beratung	nichtöffentlich	29.11.2005
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	16.12.2005

**Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

### Beschlussantrag

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit dem 1. Preisträger des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs, der Ed. Züblin AG bzw. deren Tochterunternehmen, der Industrielles Bauen Betreuungsgesellschaft mbH, einen Kaufvertrag zur Veräußerung des Flurstücks 3216/2 zum Kaufpreis von 2.653.500 Euro in Stuttgart-Möhringen sowie über den Rückerwerb des mit dem Bürgerhaus bebauten Teilgrundstückes in Höhe von 1.225.900 Euro zu schließen.
2. Den sich ergebenden Gesamtkosten für die Stadt von brutto 6.349.500 Euro bzw. netto 3.257.500 Euro nach Abzug eines Grundstückserlöses von 2.653.500 Euro, der Entnahme aus den Mitteln für Stellplatzablösebeträge in Höhe von 343.000 Euro, sowie der Deckung der Wettbewerbskosten aus dem Budget des Stadtplanungsamts von 95.500 Euro wird zugestimmt.
3. Die Haushaltsansätze im UA 7690 werden im Doppelhaushalt 2006/2007 um die Mehrkosten gegenüber dem Grundsatzbeschluss GRDrs 501/2003 von insgesamt netto 531.600 Euro aufgestockt.
4. Für den Betrieb des Bürgerhauses wird dem Trägerverein Bürgerhaus Möhringen ein jährlicher Personalkostenzuschuss in Höhe von 33.000 Euro gewährt, entsprechend einer TVöD Entgeltgruppe 5 (bisher: BAT VII, DZ 5, OZ 3) Stelle, und zzgl. einem Sachkostenzuschuss von jährlich 2.000 Euro analog zum Bürgerzentrum West.

## Kurzfassung der Begründung

Die Verwaltung wurde lt. Beschluss des Gemeinderats zur Drucksache 501/2003 beauftragt, ein Bürgerhaus in Stuttgart-Möhringen auf dem Standort des derzeitigen Postparkplatzes auf der Grundlage eines städtischen Raumprogramms (Anlage 2) zu schaffen.

Bei dem gemischten Investoren- und Architektenwettbewerb bekam die Firma Ed. Züblin AG bzw. deren Tochterunternehmen, die Industrielles Bauen Betreuungsgesellschaft mbH, den 1. Preis und legte der Stadtverwaltung ein Angebot für das Bürgerhaus in Möhringen in Höhe von 4,445 Mio. Euro vor.

Damit wurde die von der Stadt festgelegte Preisgrenze von max. 4 Mio. Euro um 445.000 Euro überschritten (weitere Mehrkosten vgl. detaillierte Darstellung unten). Die vorliegenden Angebotspreise liegen im Rahmen vergleichbarer Gebäude mit mittlerem bis höherem Standard.

Aufgrund des prämierten Wettbewerbsergebnisses wird rund die Hälfte des Grundstückes mit dem Bürgerhaus bebaut und nicht, wie ursprünglich im Grundsatzbeschluss GRDRs 501/2003 angenommen, nur 1/3 der Fläche.

## Finanzielle Auswirkungen

Die Baukosten errechnen sich wie folgt:

Angebot der Firma Züblin: zuzüglich Alternativuntersuchungen	4.445.000 Euro
Tiefgarage/ Saalgröße:	31.300 Euro
abzüglich vereinbarter Minderstandard Bau: ( <u>Anlage 3</u> )	172.000 Euro
zuzüglich notwendiger Mehrausstattung: ( <u>Anlage 3</u> )	158.500 Euro
Wettbewerbskosten der Stadt:	95.500 Euro
Baukosten ohne Grundstücksanteil:	4.558.300 Euro
Hinzu kommen:	
Grundstücksanteil Rückerwerb:	1.225.900 Euro
Unvorhergesehenes:	150.000 Euro
Stellplatzablösung für 31 Stellplätze:	285.300 Euro
Kosten für Entfernung Bushaltestelle, Masten, Ausstattung, Mobilar:	130.000 Euro
Bruttogesamtkosten incl. 16% USt	<b>6.349.500 Euro</b>
Davon sind folgende Einnahmen abzuziehen:	
Grundstückskaufpreis:	2.653.500 Euro
Entnahme aus der Stellplatzrücklage für 26 TG-Stellplätze:	343.000 Euro
Wettbewerbskosten: Deckung aus Budgetmitteln des Stadtplanungsamt	95.500 Euro
Nettogesamtkosten inkl. 16% USt	<b>3.257.500 Euro</b>

Im HH 2006/2007 sind bisher veranschlagt netto: 2.725.900 Euro  
(Baukosten von 4 Mio. Euro zuzüglich Grunderwerb für Realeigentum 1.225.900 Euro abzüglich Grundstückserlös von 2.500.000 Euro)

Somit entstehen unter Einbeziehung der veränderten Grundstückserlöse und Entnahme für die Stellplatzablöse Mehrkosten in Höhe von netto 531.600 Euro

Um diesen Nettobetrag sind die Haushaltsansätze im UA 7690 im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2006/2007 aufzustocken.  
Gespräche wegen Namensgebung laufen mit dem Ziel, zumindest die Mehrkosten zu finanzieren.

Der Rückerwerb des Realeigentums wird aus dem Grunderwerbsetat finanziert.

Zu den oben aufgeführten Kosten ist anzumerken, dass folgende Ausgaben hinzukommen können, welche zum heutigen Zeitpunkt noch nicht absehbar sind:

- Erschließungskosten
- mögliche Umsatzsteuererhöhung
- Grunderwerbsteuer, sofern keine Befreiung möglich ist
- Straßenplatzumgestaltung: Filderbahnplatz / Holdermannstraße (Grünflächen, Beleuchtung, Straße, Gehweg)

#### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referat WFB, Referat St, Referat T, Referat TS  
Behandlung im Bezirksbeirat Möhringen am 23.11.2005

#### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

#### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Dr. Wolfgang Schuster

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Raumprogramm

Anlage 3: Kostenreduzierung und notwendige Ausstattung

**Ausführliche Begründung:**

Am 27. November 2003 wurde vom Gemeinderat die Auslobung eines Realisierungswettbewerbs mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren (VOF) für Investoren und Architekten durch die Landeshauptstadt Stuttgart für das Bürgerhaus Möhringen auf dem derzeitigen Postparkplatz beschlossen. Des Weiteren wurde dem Raumprogramm mit einer Nutzfläche von 1.420 m<sup>2</sup> zugestimmt.

Unter den vom Gemeinderat beschlossenen Rahmenbedingungen wurde nach der Entscheidung des Preisgerichts im März 2005 mit dem 1. Preisträger, der Ed. Züblin AG in Gemeinschaft mit der Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP), auf der Basis der Wettbewerbsentwürfe verhandelt.

Sachstand:

Die Ed. Züblin AG bzw. deren Tochterunternehmen, die Industrielles Bauen Betreuungsgesellschaft mbH, ist bereit, alle Maßnahmen als Investor aus einer Hand gegen entsprechenden Kostenersatz zu übernehmen. Folgendes Vorgehen ist beabsichtigt:

- Verkauf des städtischen Flurstück 3216/2 mit 3.197 m<sup>2</sup> an Ed. Züblin AG zum Preis von insgesamt: 2.653.510 Euro.
- Schlüsselfertiger Bau eines Bürgerhauses mit 26 Tiefgaragenstellplätze und anschließender Rückübertragung der entsprechenden Teilfläche in Realeigentum nach Fertigstellung.

Das Gebäude für Betreutes Wohnen erstellt die Ed. Züblin AG bzw. deren Tochterunternehmen, die Industrielles Bauen Betreuungsgesellschaft mbH ,auf eigene Rechnung auf dem anderen Teilgrundstück.

Nach der Zustimmung des Gemeinderats soll ein notarieller Vertrag zwischen der Stadt und der Ed. Züblin AG bzw. deren Tochterunternehmen, der Industrielles Bauen Betreuungsgesellschaft mbH, abgeschlossen werden. Der Vertrag beinhaltet Regelungen über den Verkauf des städtischen Grundstücks Flst. 3216/2, eine Bauverpflichtung über die Herstellung von Gebäuden, Grünflächen und die Verpflichtung zur Rückübertragung der entsprechenden Realeigentumseinheiten nach Fertigstellung der Bauwerke.

Folgelasten:

Folgekosten jährlich (Grobschätzung)

Abschreibung Gebäude (2 % Gesamtbaukosten)	100.600 Euro
Abschreibung Einrichtung (10 % )	20.000 Euro
Mittlere annuitätische Verzinsung	218.900 Euro
Personal - und Sachkostenzuschuss	35.000 Euro
Gebäudereinigung	15.000 Euro
Bauunterhaltung Gebäude (0,2 %)	12.700 Euro
Bauunterhaltung Freiflächen, Plätze und Wege	18.000 Euro
<b>Folgekosten Gesamt /Jahr:</b>	<b>420.200 Euro</b>

### Tiefgarage / Stellplätze:

Für das Bürgerhaus sind insgesamt 26 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen. Baurechtlich wären insgesamt 57 Stellplätze notwendig. Um die Kosten zu reduzieren und zur Vermeidung einer 2. Tiefgaragenebene, die nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand (Fels und Grundwasser) zu erstellen wäre, werden die restlichen 31 Stellplätze abgelöst. Für die Ablösung dieser 31 Stellplätze entstehen Kosten in Höhe von 285.300 Euro. Die 26 Tiefgaragenstellplätze werden tagsüber der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Somit kann ein Zuschuss in Höhe von 343.000 Euro durch die Entnahme dieser Mittel aus der Teilrücklage für Parkierungsmöglichkeiten eingerechnet werden. Dies wurde von Referat TS zugesagt.

Des Weiteren werden entlang der Probststraße künftig Parkmöglichkeiten für ca. 60 Pkw entstehen, welche sich in unmittelbarer Nähe zum zukünftigen Bürgerhaus befinden und zukünftig mitgenutzt werden können.

Zudem ist die Verwaltung in Verhandlungen mit dem in unmittelbarer Nähe liegenden Einzelhandelsunternehmen Kaufland Dienstleistungen GmbH und Co. KG, mit dem Ziel, an Sonn- und Feiertagen das Parkhaus für Veranstaltungen des Bürgersaals zu benutzen.

### Vereinszuschuss:

Dem Kultur- und Förderverein Bürgerhaus Möhringen e.V. wurde nach rechtlicher Überprüfung der Verwaltung aus den Mitteln des Bezirksbeirates zur Förderung ehrenamtlichen Engagements ein einmaliger Zuschuss in Höhe von 20.000 Euro bewilligt. Diese Mittel sind für das Bürgerhaus Möhringen zweckgebunden und dienen zur Ergänzung der Ausstattung; jedoch nicht für die notwendige Erstausrüstung.

Der Verein ist bereit den laufenden Betrieb zu übernehmen. Dafür soll er einen jährlichen Personalkostenzuschuss entsprechend einer TVöD Entgeltgruppe 5 (zur Zeit ca. 33.000 Euro) zzgl. einem Sachkostenzuschuss von jährlich 2.000 Euro erhalten.