

Stuttgart, 25.11.2019

## **Marktplatz 1, Sanierung Ratskellergastronomie - Baubeschluss -**

### **Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Verwaltungsausschuss Gemeinderat	Vorberatung	öffentlich	03.12.2019
	Vorberatung	öffentlich	04.12.2019
	Beschlussfassung	öffentlich	05.12.2019

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

### **Beschlussantrag**

1. Der Sanierung des Ratskellers nach den Plänen des Architekturbüros  
DIA - Dittel Architekten, Stuttgart  
(Anlage 1) vom 24.05.2019  
  
der Baubeschreibung (Anlage 2) vom 09.07.2018  
  
und den durch das Hochbauamt geprüften  
Kosten (Anlage 3) vom 30.10.2019  
  
mit Gesamtkosten in Höhe von netto 7,95 Mio. €  
(brutto) 9,47 Mio. €  
  
wird zugestimmt.
2. Das Hochbauamt wird ermächtigt, die Sanierung des Ratskellers bis einschließ-  
lich Leistungsphase 9, HOAI umzusetzen.

### **Begründung**

Die Räumlichkeiten der Rathausgastronomie waren bei der Sanierung des Rathauses 2003/2004 nicht Bestandteil der Maßnahme. Aufgrund des bauzeitlichen Zustandes von 1956 müssen insbesondere der Brandschutz, alle technischen Anlagen und sämtliche raumumschließenden Flächen dringend saniert werden, damit eine gastronomische Nutzung in den Räumlichkeiten genehmigungsfähig ist.

Am 24. Januar 2017 wurde der Grundsatzbeschluss (GRDRs 893/2016) gefasst, den Ratskeller mit einer Kostenannahme von 4,2 Mio. € (5,0 Mio. € brutto) zu sanieren und als veredelten Rohbau zu vermieten.

Die öffentliche Ausschreibung zur Verpachtung der gesamten Gastronomieeinheit konnte mit der Beschlussfassung am 13. Dezember 2017 (GRDRs 1390/2017) abgeschlossen werden. Den Zuschlag erhielt die Dinkelacker-Schwaben Bräu GmbH & Co KG. Das Hochbauamt wurde mit der Vorlage ermächtigt, die notwendigen Planungsleistungen zu beauftragen.

Die Verhandlungen mit der Mieterin über die Schnittstellen des Ausbaus (veredelter Rohbau / Endausbau) und die damit verbundene Kostentragung führten zu keinem Ergebnis. Aus diesem Grund wurde am 26.09.2018 im VA (GRDRs 629/2018) beschlossen, die Gesamtanierung inklusive Endausbau nach den mit der Mieterin abgestimmten Entwurfsplänen und Gesamtkosten in Höhe von 7,95 Mio. € (9,47 Mio. € brutto) durch das Planungsteam der LHS umsetzen zu lassen.

Der Mietvertrag zwischen der Landeshauptstadt und der Dinkelacker-Schwaben Bräu GmbH & Co. KG wurde am 25.09.2018 unterzeichnet. Für den Ausbau der Gaststätte hat die Mieterin einen Baukostenzuschuss in Höhe von 1,1 Mio. € (1,3 Mio. € brutto) überwiesen. Im Juli 2019 erfolgte die Unterzeichnung der Pächterin Cornelius Schuler GmbH & Co. KG.

In der vom Planungsteam der LHS ermittelten Kostenberechnung mit Gesamtkosten in Höhe von 7,95 Mio. € (9,47 Mio. € brutto) sind nun einerseits alle Anforderungen der Stadtverwaltung hinsichtlich Modernisierung und Brandschutzertüchtigung enthalten (Anlage 2, Baubeschreibung), andererseits auch alle Anforderungen der Dinkelacker-Schwaben Bräu GmbH & Co. KG zur Ausstattung der Gaststätte (mit Ausnahme der von der Mieterin einzubringenden Zapfanlage und mobiler Ausstattung).

Eine Erreichbarkeit der bisher für Rollstuhlfahrer unzugänglichen Räumlichkeiten wird durch den Einbau eines Plattformliftes am Zugang Hirschstraße gewährleistet. Ein barrierefreies WC wird in die neu geschaffenen Sanitäreinheiten integriert.

Der Bauantrag wurde am 5. Dezember 2018 eingereicht. Eine Genehmigung liegt noch nicht vor, wird aber Mitte November 2019 erwartet.

### **Kosten**

Die mit der Kostenberechnung aufgestellten Gesamtkosten von 7,95 Mio. € (9,47 Mio. € brutto) konnten durch den aktuellen Kostenanschlag wie auch durch die bereits submittierten Angebote von 69% der Bauleistungen bestätigt werden.

### **Termine**

Im April 2019 wurden vorbereitende Demontearbeiten zur Erkundung der Bausubstanz und der vorhandenen technischen Infrastruktur durchgeführt.

Unter der Voraussetzung der Beschlussfassung im Dezember 2019 kann im Januar 2020 mit den eigentlichen Baumaßnahmen begonnen werden. Es wird mit einer mindestens elfmonatigen Bauzeit gerechnet, so dass das vertraglich vereinbarte Ziel, die Räumlichkeiten zum 31.12.2020 zu übergeben, erreicht werden kann.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Der Gesamtaufwand in Höhe von 7,95 Mio. € netto wird im Teilhaushalt 100 - Haupt- und Personalamt, Amtsbereich 1001133 - Ratskeller, Kontengruppe 42110 - Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen gedeckt. Einschließlich der bis 2019 bereits bereitgestellten Mittel und der Vorbelastungen sind die hierfür erforderlichen Mittel in Höhe von 7,95 Mio. € im Entwurf des Doppelhaushaltsplans 2020/2021 und der Finanzplanung bis 2024 vorhanden.

Der Zuschuss des Pächters in Höhe von 1,1 Mio. € ist bereits eingegangen. Als städtischer Finanzierungsanteil verbleiben 6,858 Mio. € netto.

Bei der vorgesehenen Form der Vermietung inklusive dem wesentlichen Gastronomieinventar bleibt der ursprüngliche Betrieb gewerblicher Art bestehen und es kann von Anfang an ein voller Vorsteuerabzug geltend gemacht werden.

## **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Die Referate AKR und WFB haben die Vorlage mit gezeichnet

## **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

---

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

---

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 Pläne

Anlage 2 Baubeschreibung

Anlage 3 Kostenblatt

<Anlagen>