

Stuttgart, 10.11.2017

Haushalt 2018/2019

Unterlage für die 1. Lesung des Verwaltungsausschusses zur nichtöffentlichen Behandlung am 20.11.2017

Mineral-Bad Berg, Neubau Außengastronomie

Beantwortung / Stellungnahme

Von den Bäderbetrieben Stuttgart wurden für einen Neubau der Außengastronomie im Mineral-Bad Berg insgesamt 1.400 TEUR Investitionsmittel zur Wunschliste 2018/2019 angemeldet sowie in der GRDrs 774/2017 zum Wirtschaftsplan 2018/2019 aufgelistet.

Im Projekt „Generalsanierung Mineral-Bad Berg“ war aufgrund des knappen Kostenrahmens das Gebäude der Außengastronomie Steubenstraße 24 sowie die Sanierung der Parkanlage von Anfang an nicht beinhaltet. Aufgrund eines Antrages der Gemeinderatsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wurde im Rahmen der Projektbeschlussfassung (GRDrs 287/2015, Protokoll der Bäderausschusssitzung vom 19.6.2015) u.a. das Thema einer neuen Außengastronomie mit Zugangsmöglichkeiten auch außerhalb der Badöffnungszeiten diskutiert. Letztendlich wurde jedoch in der Sitzung am 19.6.2015 mehrheitlich entschieden, auf den Neubau einer Außengastronomie zu verzichten, dies auch im Hinblick darauf, dass sich dadurch die Generalsanierung des Mineral-Bades Berg um geschätzte Gesamtkosten von 2 Mio. EUR für diese umfangreiche Gastronomielösung verteuert hätten.

Die Herstellung der Parkanlage (Kosten von rd. 500 TEUR) erfolgt im Rahmen des Bauvorhabens aus allgemeinen Budgetmitteln des Wirtschaftsplanes 2018/2019. Für die Instandsetzung des Gastronomiegebäudes hatten die Bäderbetriebe Stuttgart zunächst beabsichtigt, zusätzliche Instandhaltungsmittel im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2018 in der Größenordnung von etwa 500 TEUR zu beantragen, damit die Gastronomie vom bisherigen Pächter in bewährter Weise weiterhin betrieben werden kann. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen des Gebäudes im Frühjahr 2017 durch die Fachplaner wurde allerdings erkannt, dass aufgrund der funktionalen Mängel und der schlechten Bausubstanz eine bloße Instandsetzung in etwa die gleichen Kosten verursachen würde wie ein Neubau und damit unwirtschaftlich wäre.

Hinzu kommt, dass das Pachtobjekt neu ausgeschrieben werden muss, da der bisherige Pächter mit der Sanierungsschließung Ende September 2016 seinen Pachtvertrag beendet hatte. Bei einer Pacht-Neuausschreibung ist das Objekt hinsichtlich der Arbeitsstättenrichtlinien nicht mehr vermittelbar:

- zu geringe Raumhöhen, um in den Arbeitsbereichen eine Zwangsbelüftung zu installieren
- fehlende Technikflächen, fehlende Fettabscheider, abgängige Sanitäreinrichtungen

Nach den HACCP-Richtlinien (Gefahrenanalyse und Kontrolle kritischer Punkte auf allen Stufen der Zubereitung, Verarbeitung, Herstellung usw. und des Verkaufs von Lebensmitteln) ist außerdem die Vermischung von unreinen mit reinen Bereichen bei bspw. Anlieferung von Waren und gebrauchtem Geschirr durch die Küchenzone nicht zulässig. Im bestehenden Gebäude kann dieser Mangel nicht geheilt werden.

Das Gebäude muss daher dringend durch einen zweckgerichteten angepassten Neubau ersetzt werden. Aufgrund der Kostenhöhe von 1.400 TEUR konnte keine Veranschlagung über zusätzliche Instandhaltungsmittel (Sonderbudget) im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2018/2019 erfolgen. Das Vorhaben wurde daher zur Wunschliste 2018/2019 angemeldet (davon 650 TEUR im Wirtschaftsplan 2018 und 750 TEUR im Wirtschaftsplan 2019).

Verkauf eines Teilgrundstückes an der Steubenstraße zur teilweisen Refinanzierung der Gastro-Investition

Wie bereits in der GRDRs 774/2017 zum Wirtschaftsplan 2018/2019 aufgeführt, ist es denkbar, bei Erstellung eines funktionalen Gastronomieneubaus ein Teilgrundstück des Flurstücks 1263/7 mit ca. 380 m², das sich im Anschluss an das Gebäude Steubenstraße 22 und vor dem derzeitigen Gastronomiegebäude Steubenstraße 24 befindet, für Wohnbauzwecke zu veräußern. Entsprechend der Angaben des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung gilt dort der rechtskräftige Bebauungsplan Mineral-Bad Berg, Karl-Schurz-Straße (2014/3; Mischgebiet bei einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 1,8 und 3 Vollgeschosse). Aufgrund der in diesem Gebiet gültigen Bodenrichtwerte könnten Grundstückserlöse in der Größenordnung von 350 bis 400 TEUR erzielt werden.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Nr. 364/2017 der CDU Gemeinderatsfraktion

Nr. 485/2017 der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Nr. 544/2017 der SPD-Gemeinderatsfraktion

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen

<Anlagen>