

Stuttgart, 07.07.2014

**Projektentwicklung ehemaliges SSB-Depot Landhausstraße 188/1 in Stuttgart-Ost
- Grundsatzbeschluss**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	11.07.2014
Bezirksbeirat Ost	Beratung	öffentlich	16.07.2014
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.07.2014

Beschlußantrag:

1. Dem derzeitigen Stand der Planungen wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Projekt auf dieser Grundlage mit der SSB weiterzuentwickeln mit dem Ziel, im ersten Halbjahr 2015 weitere Projektbeschlüsse (insbesondere Finanzierung und Anmietung) herbeizuführen.
3. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis davon, dass die SSB die Planungen entsprechend dem Grundsatzbeschluss im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart fortführt.

Begründung:

Ausgangslage

Nach der Verlagerung der Straßenbahn-Hauptwerkstatt der SSB nach Stuttgart-Möhringen in den 70er-Jahren wurden zur städtebaulichen Neuordnung des Areals diverse Planungsvarianten für eine auf Dauer angelegte Nachfolgenutzung des Areals erarbeitet.

Derzeit befinden sich in der alten großen Straßenbahn-Abstellhalle das Gemeinwesenzentrum, die Fahrbücherei sowie das Theater, welches vom Württembergischen Staatstheater bis 31. August 2011 als Studiobühne und Probebühne Oper sowie vom 1. Juni 2012 bis 30. Juni 2013 als Interimsprobebühne genutzt wurde.

Im Moment sind die Räumlichkeiten in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung und dem Kulturamt interimistisch bis 30. Juni 2015 und anschließend kurzer Kündigungsfrist an einen Verein vermietet, der von Mitgliedern der freien Tanz- und Theaterszene in Stuttgart („Ost – Freie Szene im Depot“) gegründet wurde.

Zwischenzeitlich wurde im Namen der SSB durch die Architektengruppe Eckert, Manthos und Tagwerker aus Stuttgart ein neues Nutzungskonzept für die Sanierung und den Umbau des Depot-Gebäudes untersucht und auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit geprüft. Dieses Konzept mit dem Ziel, öffentliche Nutzungen zu bündeln, insbesondere unter Berücksichtigung der Belange von „Jugend, Familie, Kultur“, fand auch mehrheitlich die Zustimmung im Bezirksbeirat Stuttgart-Ost.

Die diesem Konzept zugrunde liegende Kostenschätzung der SSB vom 10. Mai 2013 für die Sanierung und Umnutzung des Depot-Gebäudes ging von vorläufigen Baukosten in Höhe von 10.723.000 € aus. Im Rahmen eines entsprechenden Berechnungsmodells ermittelte die SSB eine Miete in Höhe von ca. 20 €/m² über einen Betrachtungszeitraum von 20 Jahren. Da diese Miete für die Nutzer bzw. die Stadt als Träger der Einrichtung bzw. Zuschussgeber wirtschaftlich nicht darstellbar war, musste mit dem Ziel einer deutlich reduzierten und wirtschaftlich optimierten Variante neu geplant werden.

Aktuelle Planung

Um eine wirksame Kostenreduzierung beim Umbau des Depot-Gebäudes in ein multifunktionales Jugend- und Familienzentrum zu erreichen, wurden in der vorliegenden Konzeptüberarbeitung alle Programmvorgaben des 1. Konzeptentwurfs vom Mai 2013 grundsätzlich auf den Prüfstand gestellt.

Das neue Nutzungskonzept sieht Flächen für eine Kindertageseinrichtung inklusive Familienzentrum, eine Jugendmusikschule sowie ein Jugendhaus vor. Eine Nutzung für die Kindertageseinrichtung des freien Trägers Lichtstube wurde nicht mehr berücksichtigt, da die Einrichtung in ihren jetzigen Räumlichkeiten langfristig verbleiben möchte und kann. Die neue Kindertageseinrichtung erhält eine Loggia als überdachten Außenraum bzw. Spielfläche. Darüber hinaus kann der ausreichend dimensionierte Außenbereich der Bestandskindertagesstätte mitgenutzt werden.

Das Flächenlayout der diversen neuen Nutzungen wurde weitgehend an die gegebenen Raum- und Erschließungsstrukturen (Treppenhäuser) angepasst, so dass der Abbruch von Wänden und Deckensegmenten minimiert werden kann.

Der bislang vorgesehene Einbau einer zusätzlichen Geschossebene mit Anhebung der Dachträgerlage entfällt, da dies aufgrund der Flächenstruktur maßgeblich zur Unwirtschaftlichkeit der Maßnahme geführt hatte. In der Folge können hierdurch auch die Eingriffe in die Außenfassaden (Fenstereinbauten und Dämmarbeiten) reduziert sowie Brandschutzeinrichtungen und Fluchtwegbedingungen vereinfacht werden. Nicht mehr eingeplant ist darüber hinaus die Sanierung der bereits bestehenden Kita-Flächen im angrenzenden Hochhaus.

Weitere Kostenreduzierungen ergeben sich insbesondere in der Kostengruppe 700 (Baunebenkosten) aus den geringeren anrechenbaren Kosten aus Baukonstruktionen und der technischen Gebäudeausrüstung sowie aus dem Verzicht auf die Erneuerung der Dachbinderkonstruktion.

Die Bezugsfläche nach DIN 277 wurde von ca. 5.800 m² BGF auf ca. 3.700 m² BGF und die Nutzfläche von ca. 4.000 m² Nutzfläche auf ca. 2.900 m² Nutzfläche planerisch optimiert. Die überarbeitete grobe Kostenschätzung der Architekten Eckert, Manthos und Tagwerker vom 11. März 2014 geht für die Sanierung und Umnutzung des Depot-Gebäudes von vorläufigen Baukosten in Höhe von 6.653.000 € aus.

Die Verteilung der Nutzfläche und der Baukosten auf die jeweiligen Nutzer erfolgt wie folgt:

Nutzer	Fläche in m²	%	Baukosten in €	%
Kita Depot	825,5	28,4%	1.999.000,00	30,0%
Familienzentrum	116,0	4,0%	273.500,00	4,1%
Musikschule	661,0	22,7%	1.493.500,00	22,4%
Jugendhaus	1.307,0	44,9%	2.887.000,00	43,4%
Gesamt	2.909,5	100,0%	6.653.000,00	100,0%

Diese Kostenschätzung geht von einem funktionalen baulichen Standard aus. Zunehmende Kostensicherheit wird durch eine weitergeführte Planung und ein konkretisiertes Raum-/Nutzerkonzept erreicht.

Es ist vorgesehen, dass die Landeshauptstadt gegenüber der SSB als Generalmieter für das gesamte Depot-Gebäude (Kita Depot mit Familienzentrum, Musikschule, Jugendhaus, Fahrbücherei, Altes Schauspielhaus, Probebühne und Gemeinwesenzentrum) für eine Laufzeit von 30 Jahren auftritt. Von einem Erwerb des Depot-Gebäudes wurde abgesehen, da das Objekt nicht aus dem sich im Eigentum der SSB befindlichen Gesamtareal (siehe Lageplan Anlage 2) herausgelöst werden sollte, um eine künftige Projektentwicklung aus einer Hand zu ermöglichen.

Die SSB errechnete eine vorläufige kalkulatorische Gesamtmiete in Höhe von 12,00 €/m² für die neuen Nutzungen (2.909,50 m²). Die kalkulatorische Miete setzt sich aus einem Mietbestandteil für die Baukosten in Höhe von ca. 10,70 €/m² (Berechnungsbasis aktuelle Baukostenschätzung, ca. 31.000 €/Monat) und einem Mietbestandteil in Höhe von ca. 1,30 €/m² (ca. 3.800 €/Monat) zusammen, der die Eigenkapitalverzinsung des Grundstücks, anfallende Verwaltungskosten und die Instandhaltung für Dach und Fach sowie die Instandhaltung von Querschnittsgewerken (insbesondere Haustechnik) berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass die kalkulatorische Gesamtmiete auch nach Abschluss der weiteren Planungen und bisher ggf. noch nicht berücksichtigter Kosten eine rechnerische Miete von 15,00 €/m² für die neuen Nutzungen unterschreiten wird. Der bei der Berechnung vorläufig zu Grunde gelegten

Bodenwerte in Höhe von 245,00 €/m² wird im Weiteren noch durch eine Wertermittlung des Stadtmessungsamts geprüft und konkretisiert.

Aufgrund der angespannten Liquiditätssituation ist die SSB grundsätzlich nicht in der Lage, Investitionen außerhalb ihrer Kernaufgabenstellung öffentlicher Nahverkehr aus eigener Finanzkraft zu finanzieren. Daher ist beabsichtigt, dass die Landeshauptstadt die Investitionskosten für die Umbaumaßnahme über eine Mietvorauszahlung finanziert, so dass die Investition über die 30-jährige Laufzeit des Mietvertrags abgegolten ist. Lediglich für das Grundstück mit Verwaltungs- und Instandhaltungskosten wird eine laufende Miete in Höhe des vorstehend erwähnten Ansatzes von ca. 1,30 €/m² (ca. 3.800 €/Monat) entrichtet.

Grundlage für das Mietmodell mit der SSB ist dabei ein Festpreis für die Gesamtbaukosten der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zu einem bestimmten Stichtag, um das finanzielle Risiko für die Projektpartner entsprechend zu minimieren.

Weitere Vorgehensweise

Die Planungen der SSB werden auf Basis des vorliegenden Flächenlayouts und im Rahmen dieser Vorlage im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart fortgeführt.

Das Jugendamt, das Kulturamt und die Jugendhaus gGmbH wurden als zukünftige Nutzer in die Planungen eingebunden und stimmen dem aktuellen Planungsstand vom Grundsatz her zu. Detailfragen zu den einzelnen Nutzungen werden dabei im Zuge des noch anstehenden weiteren Planungsprozesses geklärt.

Ziel ist es, im ersten Halbjahr 2015 auf der Grundlage einer abgeschlossenen Planung mit Kostenschätzung die weiteren Projektbeschlüsse (insbesondere Finanzierung und Anmietung) herbeizuführen.

Finanzielle Auswirkungen

Beteiligte Stellen

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

- 1.) Lageplan
- 2.) Gesamtplan
- 3.) Luftbild
- 4.) Plangrundlagen

