

Stuttgart, 09.11.2021

Haushalt 2022/2023

Unterlage für die 1. Lesung des Verwaltungsausschusses zur nichtöffentlichen Behandlung am 15.11.2021

Kulturelle Zwischennutzung Schwaben Bräu-Passage

Beantwortung / Stellungnahme

Das Objekt Bahnhofstraße 14-18 in Bad Cannstatt wurde zum 1. April 2020 erworben, mit dem Ziel, den vorhandenen Gebäudebestand abzureißen und das Areal einer Neubebauung zuzuführen. Bis auf die von der Gaststätte „Pfiff“ genutzte Einheit (Laden 16) wurden die Läden im Erdgeschoß geräumt, das gesamte Areal ist teilweise bereits längerfristig leerstehend.

Das Objekt ist stark sanierungsbedürftig, eine strukturierte Erfassung des Zustands des Gebäudes und sämtlicher technischer Anlagen hat vor dem Hintergrund der geplanten Verwertung bisher nicht stattgefunden. Lediglich für eine angedachte Unterbringung von Verwaltungseinheiten der Branddirektion wurde eine überschlägige Überprüfung der baulichen Gegebenheiten vorgenommen. Für die Ertüchtigung als Büronutzung für die Branddirektion wurde ein Betrag von 500.000 EUR/Stockwerk ermittelt, weshalb hiervon im Mai 2021 Abstand genommen wurde. Auch eine Nutzung des 2. Stockwerkes durch die Volkshochschule hat sich durch die unpassende Grundrissituation und den enormen Instandhaltungs- und Renovierungsstau des Objekts zerschlagen.

Für die Ladenpassage im Erdgeschoß gib es einige Mietinteressenten, der Mietvertrag für die größte Ladeneinheit (Laden 12) ist in Vorbereitung und wird zeitnah abgeschlossen.

Aktuell liegt eine Anfrage der Initiative Initiative „PRISMA- Ein alternatives Spartenhaus“, ein Zusammenschluss von CIS +, Palermo und Sunny High vor, welche ein erstes Nutzungskonzept zur Belegung des 1. Obergeschosses als Künstler- und Medienhaus (Kombination aus Veranstaltungs-, Ausstellungs-, Probe- und Atelierräumen) vorgelegt hat. Zudem hat die Gruppe CIS + beim Kulturamt einen Antrag zum Doppelhaushalt 2022/2023 für eine Einmalförderung in Höhe von 190.000,00 EUR gestellt (siehe Haushaltsvorlage 1045/2021).

Der nun von der Initiative PRISMA unterbreitete Vorschlag zur Anmietung des gesamten 1. Stockwerk der Bahnhofstraße 14- 18 sieht folgende Parameter vor:

1. Umbauphase 1. Halbjahr 2022: mietfrei
2. ab 2. Halbjahr 2022: 2.000 EUR pro Monat netto (zzgl. Nebenkostenpauschale)

3. mit steigendem Umsatz soll dann die Miete auf 2.800 - 4.000 EUR netto pro Monat angehoben werden.

Das Liegenschaftsamt ist allerdings gehalten, einen adäquaten Mietpreis zu erzielen, der über einem rein symbolischen Nutzungsentgelt liegt. Die Differenz zwischen dem marktüblichen Mietpreis (8,50 EUR/m²) und der von der Initiative Prisma angebotenen Miete (2,50 – 5,00 EUR/m²) könnte über eine entsprechende jährliche Kulturförderung in Höhe von 50.400 EUR ausgeglichen werden.

Die Höhe der, für die Umsetzung des Konzepts, notwendigen baulichen Investitionen sowie die Erfordernisse einer entsprechenden baurechtlichen Genehmigung sind aktuell nicht bekannt und können erst nach einer entsprechenden Machbarkeitsstudie mit Prüfung der Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen beziffert werden. Nachdem das Konzept auch Nutzungen mit Publikumsverkehr zum Gegenstand hat, ist davon auszugehen, dass ein höherer Mittelbedarf erforderlich werden würde, welcher im Budget des Liegenschaftsamts nicht berücksichtigt ist.

Angesichts der begrenzten Restnutzungsdauer von rund 4 – 5 Jahren sind die voraussichtlichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen aus wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar, zumal die Planung der Umbaumaßnahmen incl. ggf. notwendigem baurechtlichen Genehmigungsverfahren bis hin zur Umsetzung nicht kurzfristig realisierbar sind.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

458/2021 2. Teil Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Erledigte Anfragen/Anträge:

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Anlagen

./.

<Anlagen>