



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 252/11

Sachbearbeitung:

Hüttig, Michael
Barnert, Gabriele

Datum:

12.07.2011

Beratungsfolge

Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung
Gemeinderat

Sitzungsdatum

26.07.2011
27.07.2011

Sitzungsart

ÖFFENTLICH
ÖFFENTLICH

Betreff: Scala - Baubeschluss

Bezug:

Vorl. Nr. 211/11 – Scala Baubeschluss (nicht beschlossen)
Vorl. Nr. 163/11 – Antrag SPD
Vorl. Nr. 138/11 – Festlegung Umbaukonzept
Vorl. Nr. 382/10 – Vergleich Betriebs-/ u. Kulturkonzept, Vermietung an Betreiber
Vorl. Nr. 463/09 – Verkauf des Gebäudes im Rahmen eines Erbbaurechts
Vorl. Nr. 416/09 – Vorstellung der Investorenkonzepte
Vorl. Nr. 512/07 – Auftrag zum Erwerb
WBL-Vorl. Nr. 018/10 – Entscheidung über das Baukonzept

Anlagen:

Anlage 1 – Planunterlagen Variante 1 (gesamte Planung) mit Kostenberechnung
Anlage 2 – Übersicht Planunterlagen der Varianten 2 - 4 in reduziertem Umfang (Grundriss, Schnitt) inkl. jeweiliger Kostenberechnungen
Anlage 3 – Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu Varianten 1 - 4 (WBL)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat als Hauptorgan des Gesellschafters der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) beschließt, dass das Scala-Gebäude Stuttgarter Str. 2

entweder

A. nach der in der Begründung dargestellten Variante 2 mit Gesamtkosten von 2.650.000 € saniert und umgebaut wird. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über die WBL

oder

B. nach der in der Begründung dargestellten Variante 1 mit Gesamtkosten von 5.000.000 € saniert, umgebaut und erweitert wird. Die Finanzierung erfolgt über die WBL. Die Stadt gewährt für diese Variante einen Zuschuss von 1.150.000 €. Im Falle der Zustimmung des Gemeinderats zu dieser Variante wird die Verwaltung den notwendigen Zuschuss in den Haushaltsplan 2012 aufnehmen.

Sachverhalt/Begründung:

I. Chronologie

Am 28.11.2007 hat der Gemeinderat beschlossen, der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) den Erwerb des Grundstücks und des Gebäudes Stuttgarter Straße 2 – Scala – zu empfehlen.

Vor dem Kauf haben Wertgutachten vorgelegen, die einen mittelfristigen Sanierungsaufwand von 1,95 Mio. EUR brutto aufgewiesen haben.

Der Kauf der Scala Liegenschaft sicherte dem Gemeinderat den Einfluss auf die weitere bauliche Entwicklung und den gewünschten Fortbestand des Kulturbetriebs. Mit städtischer Hilfe soll jetzt die Grundlage für einen Kulturbetrieb geschaffen werden, der in der Lage ist, die Scala-Liegenschaft kulturell und wirtschaftlich eigenständig zu tragen. Eine Wiederveräußerung an einen privaten Partner mit tragfähigem wirtschaftlichen und kulturellem Konzept wird angestrebt.

Im Herbst 2009 wurden die Konzepte der beiden Investoren Reisser und Zeltwanger vorgestellt, die das Gebäude auf Basis eines Erbbaurechts erwerben und erweitern wollten.

In den Konzeptionen beider Interessenten waren Maßnahmen zur Ergänzung des bisherigen Angebots wie Umbau der Gastronomie, Ausbau des Backstagebereichs vorgesehen. Nicht enthalten waren jedoch Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Saals. Zur Verbesserung des Deckungsbeitrags des Objekts war im Konzept Reisser ein Anbau mit weiteren zu vermietenden Büroräumen vorgesehen.

Beide Konzepte zeigten Entwicklungspotentiale des Scalas auf, konnten aber keine wirtschaftliche Solidität nachweisen. Erhebliche Risiken wären bei der Stadt verblieben.

Gemeinderat und Aufsichtsrat der WBL haben am 04.11.2009 gemeinsam beschlossen, das Scala vorerst nicht zu veräußern und selbst weiter zu entwickeln. Die Geschäftsführung wurde beauftragt, die notwendigen Schritte zur Umsetzung der Stufe 1 (Gastronomie, Lageranbau und energetische Sanierung) umzusetzen.

Ursprünglicher Ansatz (Bezug: Vorl. Nr. 018/10)

In der Sitzung des Aufsichtsrats der WBL am 27.07.2010 wurde die auf Basis des Konzepts Reisser weiterentwickelte Planung vorgestellt, bestehend aus einer Modernisierung des Bestandsgebäudes mit einem Umbau der Gastronomie und energetischer Sanierung und einem Anbau an der Westseite mit einer erweiterten Bühne, Backstagebereich und Büroräumen im 1. und 2. OG. Die Geschäftsführung wurde beauftragt, das vorgestellte Bebauungskonzept zu realisieren.

Kostenübersicht nach Planung Reisser:

BA 1 – Vorderhaus	BA 2.1 – Saal	BA 2.2 – Neubau Bürohaus + Foyer
873.000 EUR	150.000 EUR	1.719.000 EUR

Neuer Ansatz

Im Rahmen der vertiefenden Planung wurde festgestellt, dass in der Konzeption Reisser wesentliche Kostenpositionen nicht enthalten waren (z. B. Architekt, Fachingenieure, Erschließung, Grundstück).

Die notwendigen, im Konzept Reisser nicht vorgesehenen Eingriffe in den Bestand haben dazu geführt, dass das Gesamtgebäude einer baurechtlichen Neubewertung unterliegt.

Die Sanierung der technischen Anlagen wie Lüftung und Elektrik, die Auflagen des Brandschutzes sowie schadstoffhaltige Materialien führen in der Summe zu erheblichen Mehrkosten. Die Anpassung des beschlossenen Sanierungskonzepts ist aus Sicht der Verwaltung deshalb aus inhaltlichen und wirtschaftlichen Gründen unumgänglich.

Statt in den Neubau und entsprechende Nebennutzungen zu investieren, steht nun die Sanierung der Bestandsgebäude inkl. Saal im Mittelpunkt des Modernisierungskonzeptes.

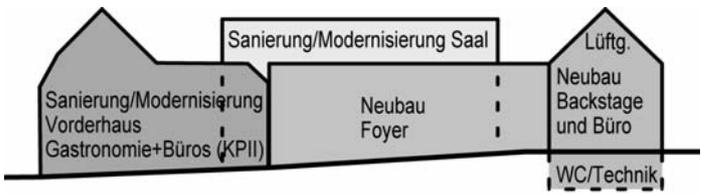
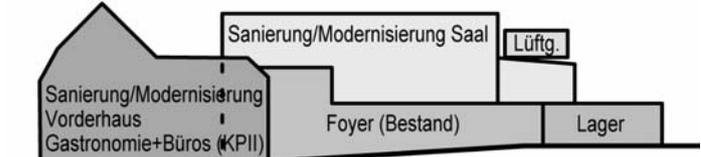
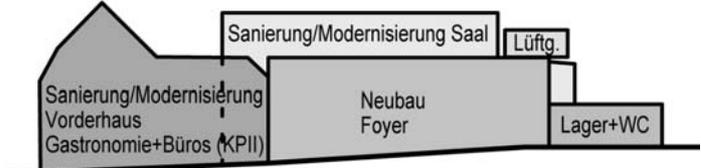
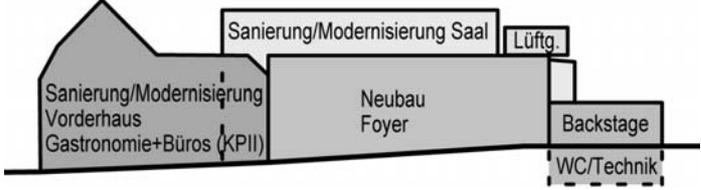
Mit dem Einsatz der verfügbaren finanziellen Mittel im Saal und dem historischen Gebäude an der Stuttgarter Straße wird den baurechtlichen Erfordernissen entsprochen und der Betriebsicherheit langfristig Rechnung getragen.

II. Ergebnis aus Workshop vom 31.05.2011

Am 31.05.2011 fand unter Teilnahme zahlreicher Gemeinderatsmitglieder, Oberbürgermeister Spec und Baubürgermeister Schmid sowie den Scala-Betreibern, den beauftragten Architekten, Vertretern der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH und dem Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft eine Vorstellung der bisher erarbeiteten Varianten 1 und 2 mit anschließendem Workshop statt. Die vorgestellte Variante 2 wurde von den Nutzern des Scala aus funktionalen Gesichtspunkten kategorisch abgelehnt. Daher sollen, in Abstimmung mit den Nutzern, zwei weitere Untervarianten untersucht werden.

Die Wohnungsbau Ludwigsburg und die Stadtverwaltung wurden beauftragt, die insgesamt vier Varianten noch vor der Sommerpause dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

III. Übersicht Varianten

<p>Variante 1 – Vorderhaus, Saal, Neubau Foyer, Neubau Büros, Backstagebereich und WC-Anlage</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierung/Modernisierung des denkmalgeschützten Vorderhauses mit Gastronomie und Büros (KPII) ▪ Sanierung/Modernisierung Saal ▪ Neubau eines 2-geschossigen Foyers ▪ Neubau mit 2 Büroetagen, Backstagebereich und UG mit WC-Anlage für 800 Pers. + Technik ▪ Lüftungsanlage Saal integriert in Neubau (Dachraum)
<p>Variante 2 – Vorderhaus, Saal, bestehendes Foyer, Lagerbereich als temporäre Leichtbauhalle</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierung/Modernisierung des denkmalgeschützten Vorderhauses mit Gastronomie und Büros (KPII) ▪ Sanierung/Modernisierung Saal ▪ Ertüchtigung der Beleuchtung und Brandschutz des bestehenden Foyers ▪ Nutzung der bestehenden Künstlerumkleide und WC-Anlage ▪ temporäres Lager als Leichtbauhalle ▪ Lüftungsanlage Saal sichtbar auf Bühnendach
<p>Variante 3 – Vorderhaus, Saal, Neubau Foyer, Neubau Lager und WC als temp. leichte Konstruktion</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierung/Modernisierung des denkmalgeschützten Vorderhauses mit Gastronomie und Büros (KPII) ▪ Sanierung/Modernisierung Saal ▪ Neubau 2-geschossiges Foyer ▪ Lager und WC-Anlage (500 Pers.) als temporäre, leichte Konstruktion ▪ Lüftungsanlage Saal sichtbar auf Bühnendach
<p>Variante 4a und 4b – Vorderhaus, Saal, Neubau Foyer, Neubau UG und Backstagebereich</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierung/Modernisierung des denkmalgeschützten Vorderhauses mit Gastronomie und Büros (KPII) ▪ Sanierung/Modernisierung Saal ▪ Neubau 2-geschossiges Foyer ▪ Neubau UG (WC-Anlage 800 Pers. + Technik) ▪ <u>Var. 4a:</u> Backstagebereich als temporäre, leichte Konstruktion ▪ <u>Var. 4b:</u> Backstagebereich in Massivbauweise ▪ Lüftungsanlage Saal sichtbar auf Bühnendach

IV. Erläuterung der Varianten

Variante 1 – Vorderhaus, Saal, Neubau Foyer, Neubau Büros, Backstagebereich und WC-Anlage

Das Gesamtkonzept zur Modernisierung und Weiterentwicklung des Scala beinhaltet die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten im Vorderhaus und dem Saal, den Rückbau und Neubau des Saal-Foyers sowie einen Büro-Neubau mit Backstagebereich, Künstlerumkleiden und Nebenräumen.

Im Rahmen einer energetischen Gebäudesanierung des bereits laufenden **1. Bauabschnitts** werden die Fenster des Vorderhauses komplett ausgetauscht. Wärmedämmmaßnahmen - soweit seitens Denkmalschutz und Baukonstruktion möglich - werden ausgeführt. Eine neue Lüftungsanlage für den Gastraum und die Küche der Gastronomie wird installiert. Sämtliche Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen werden erneuert.

Der Haupteingang des Scala wird überarbeitet und neu gestaltet. Es wird eine direkte Verbindung zwischen Gastronomie und Scala-Foyer geschaffen – hierdurch können beide Bereiche voneinander profitieren. Die Küche, Lager- und Kühlräume sowie Sanitärbereiche im UG werden neu hergestellt. Ein interner neuer Combiaufzug für Speisen und Geschirr ermöglicht neben der Anbindung der UG-Räume eine Anbindung der externen Küche im 1.OG.

Die ehemaligen Wohnräume im Dachgeschoss werden im Zuge der Sanierungsarbeiten zu Büroräumen umgebaut, die Büroräume im 1.OG modernisiert – alles unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalschutzes. Die Lüftungsanlage der Gastronomie wird im Dachraum installiert und stellt somit optisch keine Beeinträchtigung der Fassade dar.

Die Sanierungsmaßnahmen werden durch Mittel des Konjunkturpaketes II i. H. v. gesamt EUR 500.000,- gefördert (inkl. Anteil Stadt).

Im **Bauabschnitt 2.1** wird der **Saal** auf den „heutigen Stand“ gebracht. Die letzten, durch einen Bauantrag dokumentierten Baumaßnahmen fanden im Jahre 1954 statt.

Ziel ist, den Saal dauerhaft, d. h. ohne Ausnahmegenehmigung wie bisher, für 800 Personen auszulegen. Dies eröffnet den Betreibern die Möglichkeit, öfter das Haus mit größeren Veranstaltungen zu bespielen als dies bisher der Fall sein konnte.

Im Vordergrund der Arbeiten steht dabei zunächst die Ertüchtigung des Saales hinsichtlich des baulichen Brandschutzes (Materialien, Konstruktion, Brandmeldeanlage, Entrauchung, Flucht-/Rettungswege) sowie, zur Verbesserung der Luftqualität, die Installation einer komplett neuen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Die derzeit meist zweiadrig ausgeführte Elektroinstallation wird grundlegend erneuert. Dabei werden weitere, optional zuschaltbare Leuchten für Sonderveranstaltungen vorgesehen, sowie die Verkabelung für Licht- und Tontechnik neu verlegt.

Um die Beispielbarkeit der Bühne sowie die Projektionsfläche bei Kinoveranstaltungen zu verbessern wird eine Beleuchtungstraverse im Bühnenbereich sowie eine neue mobile und flexible Leinwand vorgesehen.

Vor Beginn der Bauarbeiten findet im Zuge des Ausbaus von Verkleidungen eine Schadstoffentsorgung der Asbestverkleidungen der Galeriestützen statt.

Laut Gutachten zur Raumluftmessung vom 23.02.2011 besteht derzeit keine Gefährdung durch Asbestfasern und künstliche Mineralfasern im Saal. Dies wurde im Gutachten zur Raumluftmessung vom 17.02.2011 bescheinigt. Erst durch den bei der Sanierung erforderlichen Eingriff in die Verkleidungen wird der Ausbau des belasteten Materials notwendig.

Bei den Umbaumaßnahmen wird darauf geachtet, das Gesamtbild des Innenraumes möglichst beizubehalten bzw. nur geringfügig zu verändern und die als sehr gut befundene Raumakustik für Veranstaltungen weiterhin zu gewährleisten. Hierzu fand bereits eine Status-Quo-Messung der Saalakustik statt.

Durch den **Neubau des Foyers** wird die Aufenthaltsfläche bei Spielpausen und vor bzw. nach Veranstaltungen stark erhöht. Mobile Theken begünstigen die dezentrale Bewirtung der Gäste. Der obere Foyerbereich kann bei Veranstaltungen separat vermietet werden.

Durch die neue Erschließung mit Aufzug ist eine barrierefreie Erschließung der öffentlichen Gebäudebereiche sichergestellt.

Der im Anschluss an den Saal geplante Neubau bietet im 1. und 2. Obergeschoss Büroraum mit ca. 270 m² Nutzfläche. Die Lüftungstechnik des Saales wird im Dachraum des Neubaus integriert. Die den Bühnenraum umschließenden neuen Räume des Erdgeschosses bieten Raum für Künstlerumkleiden und Lager sowie einen Backstagebereich inkl. Option einer Probebühne zum westlich angrenzenden Außenbereich.

Im Untergeschoss befindet sich eine neue WC-Anlage, welche gemäß Versammlungsstätten-Verordnung auf die maximale Besucherzahl ausgelegt ist.

Die Erschließungsanlagen des Neubaus (Treppenhaus und Aufzug) sind so angeordnet, dass in einem weiteren möglichen Bauabschnitt die ehemaligen Bierkeller der Cluss-Brauerei barrierefrei angebunden werden können.

Kostenübersicht Variante 1 (Vorderhaus, Saal, Neubau Foyer, Neubau Bürohaus mit Backstagebereich)

(basierend auf Kostenberechnung, Poe & Walder, 08.02.2011)

KG	BA 1 – Vorderhaus (in EUR)	BA 2.1 – Saal (in EUR)	BA 2.2 – Neubau Bürohaus+Foyer (in EUR)
KG100	ohne Ansatz	ohne Ansatz	30.200,-
KG200	15.100,-	44.500,-	20.600,-
KG300	947.900,-	385.000,-	1.435.900,-
KG400	723.000,-	884.100,-	857.500,-
KG500	0,-	0,-	65.000,-
KG600	20.500,-	1.500,-	6.400,-
KG700	328.800,-	299.700,-	477.100,-
Summe (brutto)	2.035.300,-	1.614.800,-	2.892.700,-
Summe (netto)	1.710.336,13	1.356.974,79	2.430.840,34

Summe BA 1 + BA 2.1 + BA 2.2 = 5.498.151,26 EUR (netto)
abzgl. Zuschuss KP II ./.....500.000,00 EUR

Gesamtinvestition 4.998.151,26 EUR (netto)

Bewertung Variante 1

Bei Variante 1 handelt es sich um ein optimales, mit den Nutzern abgestimmtes Konzept. Der erforderliche Raumbedarf wird abgedeckt. Darüber hinaus entstehen zwei neue Büroetagen, die extern vermietet werden können und zur Gegenfinanzierung des Projektes beitragen.

Der dreigeschossige Neubaukörper bildet den ersten Baustein einer städtebaulichen Gesamtentwicklung zur Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksteile.

Durch die im Untergeschoss bereits vorgesehene Anbindung an die ehemaligen Cluss-Keller ist ein erster Schritt zur späteren Aktivierung der Gewölbekeller für kulturelle oder gastronomische Zwecke getan.

Variante 2 – Vorderhaus, Saal, bestehendes Foyer, Lagerbereich als temporäre Leichtbauhalle

Die Maßnahmen der Variante 2 beinhalten die Sanierung der Bestandsgebäude Vorderhaus und Saal ohne Neubau (Maßnahmen wie in Variante 1 beschrieben, jedoch ohne Neubau).

Variante 2 ist so ausgelegt, dass mit geringem Kostenaufwand Interimsmaßnahmen, wie z. B. Fluchttreppen und ein temporärer Backstagebereich, geschaffen werden. Hierdurch wird eine zukünftige Erweiterung durch den in Variante 1 geplanten rückwärtigen Neubau als 3. Bauabschnitt offen gehalten.

Die Erneuerung des durch Feuchteschäden beeinträchtigten Bühnendaches ermöglicht die temporäre Installation der Lüftungsgeräte der Saallüftung auf dem Dach als Außengeräte. Hierbei wurde berücksichtigt, dass bei Ausführung des späteren 3. Bauabschnitts die Lüftungsgeräte in den Neubau verlegt werden können.

Um den Bedarf an Lagerfläche decken zu können, wird nach Demontage der bestehenden Lüftungsanlage die Unterbühne als Lagerbereich umgebaut. Hinter dem Gebäude ist ergänzend dazu eine provisorische Leichtbauhalle mit einer Fläche von ca. 100 - 110 m² angedacht, in welcher die Saalbestuhlung der Reihen 1 - 7 sowie Equipment aus Veranstaltungen untergebracht werden können.

Das bestehende Foyer bleibt weitestgehend unangetastet und wird ausschließlich im Hinblick auf notwendige Brandschutzmaßnahmen sowie Elektroinstallationen ertüchtigt, bis im Rahmen eines weiteren Bauabschnitts (BA 2.2) das Foyer zweigeschossig neu errichtet werden kann.

Kostenübersicht Variante 2 (Vorderhaus, Saal, kein Anbau)

(basierend auf Kostenberechnung, Poe & Walder, 15.03.2011)

KG	BA 1 – Vorderhaus (in EUR)	BA 2.1 – Saal (in EUR)	kein Anbau
KG100	ohne Ansatz	ohne Ansatz	-
KG200	44.750,-	5.410,-	-
KG300	793.825,-	472.346,-	-
KG400	721.836,-	802.270,-	-
KG500	15.565,-	18.028,-	-
KG600	21.402,-	99.156,-	-
KG700	348.272,-	405.640,-	-
Summe (brutto)	1.945.650,-	1.802.850,-	-
Summe (netto)	1.635.000,-	1.515.000,-	-

Summe BA 1+BA 2.1 = 3.150.000,-- EUR (netto)
abzgl. Zuschuss KP II ./. 500.000,-- EUR

Gesamtinvestition 2.650.000,-- EUR (netto)

Im direkten Vergleich der Variante 2 (ohne Anbau) zu Variante 1 (mit Anbau) ergeben sich folgende Kostenverschiebungen:

- Die Mehrkosten bei Variante 2 im BA 2.1 (Saal) resultieren aus den erforderlichen Interimsmaßnahmen wie Anbau von zwei Fluchttreppen und weiteren Brandschutzmaßnahmen. Zusätzlich sind in den Kosten Instandhaltungsmaßnahmen für das vorhandene Foyer berücksichtigt.
- Die Minderkosten bei Variante 2 im BA 1 (Vorderhaus) resultieren aus einem geringeren technischen Aufwand bei der Kostengruppe 400, da die vorhandene Heizungsanlage in der Interimsphase ohne Erweiterungsbau für den Bestand weiter genutzt werden kann.

Bewertung Variante 2

Die Minimallösung gemäß Variante 2 wird auf Grund fehlender Foyerflächen sowie der zu gering dimensionierten WC-Anlagen (Bestand) von Seiten der Nutzer abgelehnt.

Variante 3 – Vorderhaus, Saal, Neubau Foyer, Neubau Lager und WC als temp. leichte Konstruktion

Variante 3 entspricht Variante 2. Durch den zusätzlichen Neubau eines zweigeschossigen Foyers entsteht mehr Aufenthaltsfläche für die 800 Personen.

Kostenübersicht Variante 3 (Vorderhaus, Saal, Neubau Foyer, Lager/WC als leichte Konstr.)

(basierend auf Kostenberechnung, Poe & Walder, 02.07.2011)

KG	BA 1 – Vorderhaus (in EUR)	BA 2.1 – Saal (in EUR)	BA 2.2 – Lager+WC als leichte Konstruktion (in EUR)
KG100	ohne Ansatz	ohne Ansatz	30.200,-
KG200	15.100,-	44.500,-	20.600,-
KG300	947.900,-	388.500,-	719.700,-
KG400	839.075,-	675.362,-	350.117,-
KG500	0,-	0,-	65.000,-
KG600	20.500,-	1.600,-	6.400,-
KG700	328.800,-	299.700,-	400.100,-
Summe (brutto)	2.151.375,-	1.409.662,-	1.592.117,-
Summe (netto)	1.807.878,15	1.184.589,92	1.337.913,45

Summe BA 1+BA 2.1+BA 2.2= 4.330.381,51 EUR (netto)
abzgl. Zuschuss KP II ./. 500.000,00 EUR

Gesamtinvestition 3.830.381,51 EUR (netto)

Bewertung Variante 3

Da das bestehende seitliche Foyer komplett abgebrochen wird, müssen die WC-Anlagen im temporären Erweiterungsbau untergebracht werden (für ca. 500 Personen). Im Falle einer Großveranstaltung sind die Sanitäreanlagen der Gastronomie hinzuzuziehen.

Die seitens der Betreiber geforderte unabhängige Nutzung von Gastronomie und Saal ist somit nicht möglich.

Variante 4 – Vorderhaus, Saal, Neubau Foyer, Neubau UG und Backstagebereich

Variante 4 entspricht dem Raumkonzept des Scala gemäß Variante 1.
Zur Reduzierung der Baukosten sieht diese Variante einen Entfall der beiden Büroetagen des Neubaus inkl. Dachraum vor.

Kostenübersicht Variante 4 (Vorderhaus, Saal, Neubau Foyer, Neubau UG, Backstage als leichte Konstruktion)

(basierend auf Kostenberechnung, Poe & Walder, 02.07.2011)

KG	BA 1 – Vorderhaus (in EUR)	BA 2.1 – Saal (in EUR)	BA 2.2 – Neubau UG Backstage als leichte Konstruktion. (in EUR)
KG100	ohne Ansatz	ohne Ansatz	30.200,-
KG200	15.100,-	44.500,-	20.600,-
KG300	947.900,-	388.500,-	1.044.500,-
KG400	839.075,-	675.362,-	578.070,-
KG500	0,-	0,-	65.000,-
KG600	20.500,-	1.600,-	6.400,-
KG700	328.800,-	299.700,-	432.600,-
Summe (brutto)	2.151.375,-	1.409.662,-	2.177.370,-
Summe (netto)	1.807.878,15	1.184.589,92	1.829.722,69

Summe BA 1+BA 2.1+BA 2.2= 4.822.190,76 EUR (netto)
abzgl. Zuschuss KP II ././ 500.000,00 EUR

Gesamtinvestition 4.322.190,76 EUR (netto)

Mehrkosten Backstagebereich in Massivbauweise ca. EUR 30.000,- (netto)

Bewertung Variante 4

Wie auch bei Variante 1 deckt das Konzept der Variante 4 den Raumbedarf der Nutzer optimal ab. Durch den Entfall der Büroetagen kann die Lüftungsanlage des Saales nicht im Dachraum eines Neubaus integriert werden, sondern wird wie bei Variante 2 und 3 auf dem ertüchtigten Bühnendach sichtbar installiert.

Wie auch bei Variante 1 ist auch hier der erste Schritt zu einer späteren Aktivierung der Gewölbekeller getan.

Durch die geringe Kostendifferenz der baulichen Ausführung des Erdgeschosses zwischen Holz- und Massivbauweise wird die Ausführung in Massivbauweise vorgeschlagen. Hierdurch kann eine spätere Erweiterung/Aufstockung des Gebäudes ohne Rückbau konstruktiver Außenwandteile erfolgen.

Investitionen der Scala Betriebs GmbH

Um die Veranstaltungsstätte betreiben zu können, sind zusätzlich zu den baulichen Maßnahmen weitere Investitionen Nutzerseitig erforderlich.

Bei allen vier Varianten werden u. a. die Küchen- und Thekeneinrichtung, die Bühnentechnik sowie Licht- und Tontechnik, die digitale Filmtechnik sowie loses Mobiliar durch die Scala Betriebs GmbH finanziert.

Miete

Die jährlich erwartete Miete ergibt sich in Abhängigkeit zur gewählten Variante. Die Scala GmbH trägt die Miete für Saal, Foyer, Gastronomie und Büro 1. OG Altbau. Nach Ausbau des 2. OG Altbau beabsichtigt die Scala GmbH diese Räume als Büroflächen anzumieten. Bei der Saalnutzung mietet Kinokult bis zu 120 Kinotage in der Spielzeit direkt bei der WBL. In Verhandlungen mit Scala GmbH und Kinokult soll eine zukünftige Regelung vereinbart werden, dass die Direktanmietung von Kinokult bei der Scala GmbH erfolgt.

In der Umbauphase ist nicht die volle Miete zu erzielen. Je nach Nutzungseinschränkung erfolgt eine Mietminderung für Gastronomie, Saal und/oder Foyer, die in der vorliegenden Kalkulation bereits berücksichtigt ist. Das Erreichen der vollen Miete ist in 2013 bzw. 2014 zu erwarten. Im Mietvertrag mit der Scala GmbH ist zusätzlich eine Mietstaffel vereinbart. Im ersten und im zweiten Jahr nach Gesamtfertigstellung ist eine Mietanpassung vorgesehen. Die maximale Miete wird demnach im Jahr 2015 bzw. 2016 erreicht. Variante 1 sieht die Erstellung von zusätzlichen Büroflächen im Neubau vor, diese Flächen werden der Scala GmbH zur Anmietung angeboten, ggf. extern auf dem freien Markt vermietet.

Alle vorgelegten Varianten beinhalten zusätzliche energetische Modernisierungsmaßnahmen, die im Mietvertrag mit der Scala GmbH nicht vorgesehen waren. Bereinigt um den Instandhaltungsaufwand wurden diese Kosten in Variante 1, 3 und 4 mieterhöhend hinzugerechnet. Mit der Scala GmbH wurden diese Erhöhungen besprochen.

Zur Kompensation der Einschränkungen bei Variante 2 wurde bereits für die Vorlage 211/11 mit dem Geschäftsführer der Scala GmbH, Herrn Jung, vereinbart, dass die ursprünglich im Mietvertrag vereinbarte Miete gezahlt wird und zusätzliche Baumaßnahmen durch die WBL übernommen werden (Bodenbelag Gastronomie, Verlängerung Küche ins 1. OG, Dämmung Saaldecke).

Gesamtmiete nach Varianten	Miete 2013	Miete 2014	Miete 2015	Miete ab 2016
Variante 1	84.000 EUR	154.000 EUR	164.000 EUR	171.000 EUR
Variante 2	110.000 EUR	120.000 EUR	130.000 EUR	130.000 EUR
Variante 3	77.000 EUR	120.000 EUR	130.000 EUR	136.000 EUR
Variante 4 (a+b)	77.000 EUR	120.000 EUR	130.000 EUR	136.000 EUR

Termine

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
Vorderhaus	Fertigst. Herbst 2011	Fertigst. Herbst 2011	Fertigst. Herbst 2011	Fertigst. Herbst 2011
Saal, Foyer und Neubau entsprechend jeweiliger Variante	Inbetriebnahme Sommer 2013 (nach Spielpause)	Eröffnung Silvester 2012/13	Fertigstellung Frühjahr 2013	Fertigstellung Sommer 2013

Wirtschaftlichkeit / Finanzierung / Zuschüsse:

Im Rahmen des Konjunkturpaketes II wurden bereits mit dem Haushaltsplan 2010 Zuschüsse in Höhe von 500.000 EUR für die energetische Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes Stuttgarter Straße 2 bewilligt.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für alle 4 Varianten sind als Anlage beigefügt. Aus diesen Berechnungen ergibt sich, dass die Varianten 3, 4a) und 4b) in Relation der höheren Baukosten und der notwendigen städtischen Zuschüsse zu dem zusätzlichen Nutzen weniger günstig sind.

Die Variante 2 ist die kostengünstigste und kann durch die WBL in vollem Umfang finanziert werden, da sich durch die erwarteten Mieteinnahmen noch eine positive Rendite erwirtschaften lässt. Allerdings wird diese Variante von den Nutzern nicht präferiert.

Die Variante 1 entspricht dem optimalen, mit den Nutzern abgestimmten Gesamtkonzept. Um bei dieser Variante die Wirtschaftlichkeit, d.h. eine positive Rendite, für die WBL zu erreichen, wäre ein städtischer Zuschuss in Höhe von 1,15 Mio. € und eine Kreditaufnahme bei der WBL von 1,13 Mio. € erforderlich. Im Workshop vom 31.05.2011 mit Vertretern des Gemeinderats und der Nutzer kam aus dem Kreis der anwesenden Stadträte der Impuls, über die Gewährung eines städtischen Zuschusses eine bauliche Lösung zu ermöglichen, die den Anforderungen der Nutzer näher kommt.

Das Scala-Gebäude Stuttgarter Str. 2 befindet sich im Sanierungsgebiet Mathilde-/Rathausareal. Das Land Baden-Württemberg hat im Frühjahr 2011 Fördermittel für dieses Sanierungsgebiet von 1,5 Mio. € bewilligt. Damit sollten Investitionen im Gebiet Mathilden-/Rathausareal, die bereits in 2010 kassenmäßig abgewickelt wurden, durch Fördermittel refinanziert werden. Die Mittel werden derzeit mit dem Land abgerechnet, Zusätzliche Einnahmen sind dadurch jedoch nicht entstanden, da der Haushalt 2011 bereits eine pauschale Einnahme bei den Sanierungsgebieten mit 1,5 Mio. € enthielt. Allerdings könnte der Gemeinderat die durch die verbesserte Finanzsituation nun teilweise nicht benötigten Rücklagemittel zur Finanzierung der Maßnahme einsetzen.

Grundsätzlich wäre es auch möglich, erst die Variante 2 zu beschließen, damit die Planungen fortgesetzt werden können und im Zusammenhang mit den Haushaltsplanberatungen im November nochmals die große Lösung zu beraten und ggf. zu entscheiden.

Für eine eventuelle Bezuschussung der Maßnahme durch die Stadt für die Varianten 1, 3, 4a) und 4 b) sind weder im Haushaltsplan 2011 (einschl. Nachtrag) noch in der Finanzplanung Mittel vorgesehen. Im Falle der Entscheidung des Gemeinderats nach dem Beschlussantrag B für die Variante 1 würde die Verwaltung den erforderlichen Zuschuss im Haushaltsplan 2012 berücksichtigen.

Unterschriften:

Andreas Veit

Mathias Weißer

Ulrich Kiedaisch

Verteiler: FB 20, FB 60, FB 61, FB 41

Scala - Baubeschluss

