



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 284/12

**Sachbearbeitung:**

Hüttig, Michael  
Barnert, Gabriele

**Datum:**

17.07.2012

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung  
Gemeinderat

**Sitzungsdatum**

24.07.2012  
25.07.2012

**Sitzungsart**

ÖFFENTLICH  
ÖFFENTLICH

**Betreff:** Scala, Baubeschluss 2. Bauabschnitt

**Bezug SEK:**

**Bezug:** Vorl. Nr. 252/11 – Scala, Baubeschluss  
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 – aktueller Planungsstand 2. Bauabschnitt Variante 1  
Anlage 2 – Grundrisskonzeption Variante 1a (Teilunterkellerung)  
Anlage 3 – Grundrisskonzeption Variante 1b (Teilunterkellerung)  
Anlage 4 – Planausschnitt Tiefgründung (Schalplan, BDE)  
Anlage 5 – Übersichtsplan Freianlagen Scala-Umfeld  
Anlage 6 – Stellungnahme Scala GmbH zur Funktionalität der Variante 1a  
Anlage 7 – Wirtschaftlichkeitsberechnung/Variantenvergleich WBL

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat als Hauptorgan des Gesellschafters der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH (WBL) beschließt die weitere Umsetzung der Baumaßnahme Scala gemäß der beschlossenen Variante 1 mit Gesamtkosten von rd. 6,285 Mio. EUR. Die Finanzierung erfolgt über die WBL.

Um die Gesamtwirtschaftlichkeit des Objekts für die WBL zu sichern, erhält die WBL im Jahr 2014 über den bereits beschlossenen Zuschuss in Höhe von 1,15 Mio. EUR hinaus eine Kapitaleinlage von 700.000 EUR.

## Sachverhalt/Begründung:

Am 27.07.2011 hat der Gemeinderat den Beschluss zur Ausführung des Gesamtkonzeptes des Scala gemäß Variante 1 mit Baukosten i.H.v. 5,5 Mio. netto beschlossen.

Das Gesamtkonzept zur Modernisierung und Weiterentwicklung des Scala gemäß Variante 1 beinhaltet die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten im Vorderhaus mit Gastronomie (1.Bauabschnitt), die Sanierung des Saales, den Rückbau und Neubau des Saal-Foyers sowie einen Erweiterungsbau mit Backstagebereich, Künstlerumkleiden, Sanitäranlagen sowie Büroetagen (2.Bauabschnitt).

## Bautenstand und Kostenentwicklung

### 1. Bauabschnitt

Der 1. Bauabschnitt (Vorderhaus) wurde Ende 2011 fertig gestellt. Die Büros des 1. Obergeschosses wurden ab November 2011 bezogen, die Inbetriebnahme der Gastronomie erfolgte am 4.Dezember 2011, so dass der Veranstaltungsbetrieb wieder aufgenommen werden konnte.

Die Maßnahme wurde schlussgerechnet. Die Abrechnungssumme des 1. Bauabschnitts weist gegenüber der Kostenberechnung eine Überschreitung von 161.500 EUR netto / 192.051 EUR brutto auf.

Die Sanierungsmaßnahmen wurden durch Mittel des Konjunkturpaketes II i.H.v. gesamt 573.000 EUR gefördert. Die Fördergelder wurden beim Regierungspräsidium abgerufen und wurden bereits angewiesen.

### Kostenübersicht 1. BA (Vorderhaus)

(Ansatz für KG 700: Angaben aus Kostenberechnung P&W)

|                                           |                    |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| KG 100 - Grundstück                       | 0,00 €             |                    |
| KG 200 - Herrichten/Erschließ.            | 1.740,25 €         |                    |
| KG 300 - Bauwerk-Baukonstrukt.            | 1.122.278,98 €     |                    |
| KG 400 - Bauwerk-Techn.Anlagen            | 772.196,92 €       |                    |
| KG 500 - Außenanlagen                     | 2.334,37 €         |                    |
| KG 600 - Ausstattung/Kunstw.              | 0,00 €             |                    |
| KG 700 - Baunebenkosten                   | 328.800,00 €       | netto:             |
| <b>Summe</b>                              | <b>2.227.351 €</b> | <b>1.871.723 €</b> |
| <b>Vergleich Kostenberechnung,</b>        |                    |                    |
| <b>Arge Poe&amp;Walder vom 08.02.2011</b> | <b>2.035.300 €</b> | <b>1.710.336 €</b> |
| <b>Kostenüberschreitung BA1</b>           | <b>192.051 €</b>   | <b>161.387 €</b>   |

In den dargestellten Kosten für den 1. Bauabschnitt sind unvorhergesehene Maßnahmen, wie höherer Aufwand bei Rohbau-, Zimmer- und Putz-/Malerarbeiten, sowie nutzerbedingte Maßnahmen wie zusätzlicher Halt des Speisenaufzuges im 1. OG und Bodenbelag Gastronomie enthalten.

Aus Zeit- und Kostengründen wurde die Überarbeitung der Eingangsfassade inklusive „Scala“-Schriftzug und Vitrinen sowie Kassentresen mit Kosten von rd. 37.800 EUR netto / 45.000 EUR brutto zurückgestellt. In diesen Kosten ist keine LED-Programmanzeige enthalten.

Zur Betonung der historischen Fassade ist eine Illumination über LED-Lichtlinien mit Kosten von rd. 29.400 EUR netto / 35.000 EUR brutto vorgesehen. Die hierfür notwendigen Anschlüsse wurden bereits im 1. Bauabschnitt installiert. Die Kosten für Eingangsbereich und Fassadenbeleuchtung wurden in den Kostenansatz zum 2. Bauabschnitt integriert. Weitergehende Webeanlagen sowie Programmanzeigen erfolgen bei Bedarf nutzerseitig.

## 2. Bauabschnitt

Die Baugenehmigung wurde am 23.02.2012 erteilt. Die Ausführungsplanung des 2. Bauabschnitts gemäß Variante 1 ist abgeschlossen und liegt der Vorlage als Anlage 1 bei.

Im Allgemeinen kann von einer konjunkturrell bedingten Kostensteigerung im Zeitraum Mai 2011 bis Mai 2012 bei Nichtwohngebäuden von ca. 2,5 % ausgegangen werden. Aufgrund der aktuellen Baukonjunktur mit hoher Auslastung der Firmen findet derzeit ein sehr eingeschränkter Wettbewerb statt.

Dies zeigte sich insbesondere bei den Gewerken Rohbauarbeiten und Aufzugsanlagen.

Für die Leistungen Rohbauarbeiten wurden 12 Firmen angefragt. Zum Abgabetermin am 10.04.2012 lag kein Angebot vor. Nach Verlängerung der Abgabefrist gingen zwei Angebote bei der WBL ein. Das günstigste Angebot lag ca. 30 % über dem gemäß Kostenberechnung veranschlagten Budget. Im Gesamtpaket der klassischen Rohbauleistungen (Baustelleneinrichtung, Schadstoffsanierung sowie Abbrucharbeiten) liegt die Kostenüberschreitung in Summe bei ca. +40 %. Bei der Ausschreibung der Aufzugsanlagen haben alle 5 angefragten bundesweit tätigen Aufzugsfirmen aus Kapazitätsgründen abgesagt. Wegen der Budgetüberschreitung wurden die Rohbau- und Aufzugsausschreibung aufgehoben, auf Plausibilität geprüft und erneut versendet. Da sich hierdurch abzeichnete, dass die aus dem 1. Bauabschnitt resultierenden Mehrkosten nicht mehr aufgefangen werden konnten, wurde der für den 23.05.2012 vorgesehene Baggerbiss abgesagt und der Gemeinderat über die Kostenentwicklung am Projekt in Kenntnis gesetzt.

Die Gewerke Baustelleneinrichtung, Innengerüst (Saal) und Schadstoffentsorgung (Saal) wurden bereits vergeben.

Durch inhaltliche Prüfung und Optimierung sowie zusammengefasster Ausschreibung der Gewerke Abbruch- und Rohbauarbeiten konnten bereits Einsparungen gegenüber dem ersten Angebot erzielt werden.

Im Zuge der Schadstoffsanierung sind im Saal bereits umfangreiche Rückbauarbeiten erfolgt. Nach Freilegen der Tragkonstruktion des Saales wurde diese am 21.06.2012 gemeinsam mit dem Statiker begutachtet. Aufgrund der Stellungnahme des Büros Bornscheuer, Drexler, Eisele GmbH vom 25.06.2012 muss mit zusätzlichen, bislang nicht kalkulierten Maßnahmen, in Höhe von rd. 84.033 EUR netto / 100.00 EUR brutto gerechnet werden. Diese Angaben wurden in der aktuellen Kostenprognose berücksichtigt.

Weiterhin konnten im Zuge der fortgeschrittenen Werkplanung die Sonderkosten für Veranstaltungstechnik detaillierter ermittelt werden.

In der Kostenberechnung vom 08.02.2011 wurde ein Ansatz von 63.685 EUR netto / 75.785 EUR brutto berücksichtigt.

Folgende, im Bereich technische Ausrüstung für Kino- und Veranstaltungstechnik erforderliche Installationen, sind in der aktuellen Kostenaufstellung enthalten: (Angaben netto, inkl. anteilig Honorar)

|                         |                | hiervon zusätzliche Anforderungen d. Nutzer |
|-------------------------|----------------|---------------------------------------------|
| ▪ Kinotechnik           | rd. 53.200 EUR | rd. 24.000,-                                |
| ▪ Veranstaltungstechnik | rd. 28.000 EUR | rd. 8.000,-                                 |
| ▪ Kinoleinwand          | rd. 30.800 EUR |                                             |
| ▪ Beleuchterzüge        | rd. 56.000 EUR |                                             |



Erdgeschoss und in den Obergeschossen zusammenhängend genutzt und vermietet werden.

Städtebaulich entsprechen die Varianten 1a und 1b der beschlossenen Variante 1. Das äußere Erscheinungsbild der Baumaßnahme bleibt weitestgehend unverändert. Ebenso wird bei beiden Varianten der Saal analog zur am 27.07.2011 beschlossenen Variante 1 auf den aktuellen Stand der Technik gebracht.

### **Zu Variante 1a**

Die wesentliche Änderung zur Variante 1 stellt die Verlegung der WC-Anlage aus dem Untergeschoss in das Erdgeschoss dar.

Die WC-Anlagen können barrierefrei vom Foyer aus erschlossen werden. Der Zugang des Backstagebereichs erfolgt mittig von der Westseite des Gebäudes. Im Erdgeschoss ist eine Künstlergarderobe mit Sanitärbereich vorgesehen. Eine zweite Garderobe ist direkt darüberliegend im 1. Obergeschoss denkbar und kann unabhängig vom Zugang der Büros direkt aus dem Treppenhaus erschlossen werden.

Die zur Gegenfinanzierung angesetzte Bürofläche reduziert sich gegenüber der Variante 1 um ca. 19 m<sup>2</sup>.

Das Plankonzept wurde den Nutzern präsentiert. Laut Stellungnahme der Scala GmbH vom 25.06.2012 (siehe Anlage 6) kommt es bei Variante 1a zu funktionalen Einschränkungen:

- Anlieferung unzureichend
- fehlende Flächen zur Lagerung Saalbestuhlung und Produktionsmaterial
- schlechte Erreichbarkeit der Künstlerumkleiden vom Vorderhaus
- fehlender Garderobenbereich

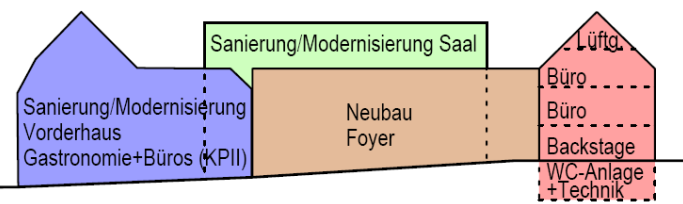
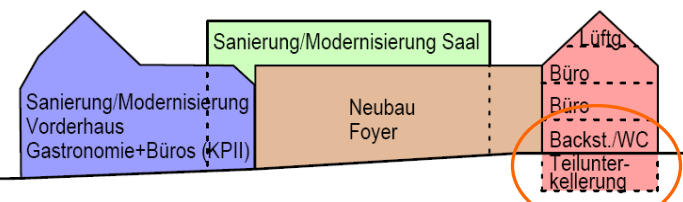
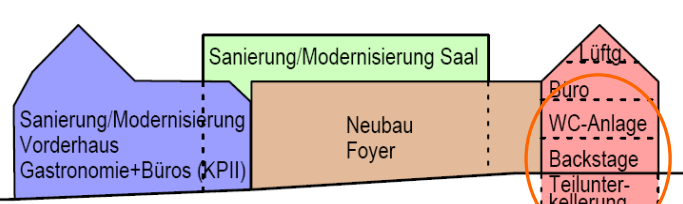
Aufgrund der funktionalen Nachteile wurde Variante 1b entwickelt.

### **Zu Variante 1b**

Die wesentliche Änderung zur Variante 1 stellt die Verlegung der WC-Anlage aus dem Untergeschoss in das 1. Obergeschoss dar. Das Erdgeschoss bleibt daher im Vergleich zu Variante 1 nahezu unverändert. Die zur Gegenfinanzierung angesetzte Bürofläche reduziert sich gegenüber der Variante 1 um eine komplette Büroetage um ca. 140 m<sup>2</sup>.

Laut Stellungnahme Scala GmbH vom 12.07.2012 wird Variante 1b trotz geringfügiger Einschränkungen in den Bereichen Lager und Backstage zugestimmt.

## Übersicht Variante 1, 1a und 1b

| Variante 1 – Vorderhaus, Saal, Neubau Foyer, Neubau Büros, Backstagebereich und WC-Anlage |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sanierung/Modernisierung Saal</li> <li>▪ Neubau Foyer</li> <li>▪ Neubau mit 2 Büroetagen (1.+2.OG)</li> <li>▪ Backstagebereich (EG)</li> <li>▪ WC-Anlage und Technik (UG)</li> </ul> <p>+ am 27.07.2011 durch GR beschlossen (Vorlage 252/11)</p> <p>+ mit Nutzer abgestimmt</p> <p>- aktuelle Mehrkosten außerhalb Budget</p>                                                                                                                                                                                                             |
| Variante 1a – wie Var.1, jedoch mit Teilunterkellerung Erweiterungsbau, 2 Büroetagen      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sanierung/Modernisierung Saal (wie Var1)</li> <li>▪ Neubau Foyer (wie Var1)</li> <li>▪ Neubau mit 2 Büroetagen (1.+2.OG)</li> <li>▪ Backstagebereich + WC-Anlage (EG)</li> <li>▪ Teilunterkellerung Technik + Erschließung Gewölbekeller (UG)</li> </ul> <p>+ Kostenreduzierung da Teilunterkellerung</p> <p>+ Bürofläche nahezu identisch zu Var.1</p> <p>- funktionale Nachteile für Nutzer (Zugang, Anlieferung, reduzierte Backstageflächen, Müllstandort und WC-Biergarten extern)</p> <p>- umfangreiche Umplanungen erforderlich</p> |
| Variante 1b – wie Var.1, jedoch mit Teilunterkellerung Erweiterungsbau, 1 Büroetage       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sanierung/Modernisierung Saal (wie Var.1)</li> <li>▪ Neubau Foyer (wie Var1)</li> <li>▪ Neubau mit 1 Büroetage (2.OG)</li> <li>▪ WC-Anlage (1.OG)</li> <li>▪ Backstagebereich (EG)</li> <li>▪ Teilunterkellerung Technik + Erschließung Gewölbekeller (UG)</li> </ul> <p>+ Kostenreduzierung da Teilunterkellerung</p> <p>+ Backstagefläche nahezu identisch zu Var.1</p> <p>+ keine funktionalen Nachteile für Nutzer</p> <p>- gegenüber Var1 Wegfall einer kompletten Büroetage</p> <p>- umfangreiche Umplanungen erforderlich</p>       |

## KOSTEN

### Kostenübersicht Variante 1

(Kostenprognose nach Teilausschreibung, Stand 11.07.2012)

| Variante 1                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kostenberechnung<br>vom 08.02.2011 | Stand 11.07.2012<br>u.Ber. akt. Angebote | Abweichung zur<br>Kostenberechnung |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|
| KG 100 Grundstück                                                                                                                                                                                                                                                            | 30.200,-                           | 30.200,- <sup>(1)</sup>                  | 0,- <sup>(1)</sup>                 |
| KG 200 Herricht./Erschl.                                                                                                                                                                                                                                                     | 65.100,-                           | 65.100,-                                 | 0,-                                |
| KG 300 Baukonstruktion                                                                                                                                                                                                                                                       | 1.820.900,-                        | 2.344.000,-                              | +523.100,-                         |
| KG 400 Techn. Anlagen                                                                                                                                                                                                                                                        | 1.741.600,-                        | 1.804.000,-                              | +62.400,-                          |
| KG 500 Außenanlagen                                                                                                                                                                                                                                                          | 65.000,-                           | 65.000,- <sup>(2)</sup>                  | 0,- <sup>(2)</sup>                 |
| KG 600 Ausstattung                                                                                                                                                                                                                                                           | 7.900,-                            | 9.000,-                                  | +1.100,-                           |
| KG 700 Baunebenkost.                                                                                                                                                                                                                                                         | 776.800,-                          | 830.000,-                                | +53.200,-                          |
| Unvorhergesehenes                                                                                                                                                                                                                                                            | 0,-                                | 200.000,-                                | +200.000,-                         |
| Summe (EUR, brutto)                                                                                                                                                                                                                                                          | 4.507.500,-                        | 5.347.300,-                              | +839.800,-                         |
| Summe (EUR, netto)                                                                                                                                                                                                                                                           | 3.787.815,-                        | 4.493.529,-                              | +705.714,-                         |
| <sup>(1)</sup> Die Kosten für den Grunderwerb werden außerhalb der Baukosten bei der WBL berücksichtigt.<br><sup>(2)</sup> Kosten für Außenanlagen sind in unter einer separaten städt. FiPo (2.3320.9510.000-0103 „Scala Umfeld“ im städtischen Haushaltsplan) eingestellt. |                                    |                                          |                                    |

In der Kostenübersicht zum 2. Bauabschnitt sind die aktuellen Kosten dargestellt. Hierbei wurde je Gewerk die aktuellste Angabe berücksichtigt (Ansatz nach Vergabegespräch, geprüfte Angebotssumme oder Richtpreis-Angebot vor Ausschreibung). Unter Berücksichtigung der Kostenprognose der übrigen Gewerke ergibt sich im Vergleich zur Kostenberechnung eine Überschreitung von 705.714 EUR netto/ 839.800 EUR brutto.

### Kostenübersicht Variante 1 und Einsparungen Variante 1a/1b

(Kostenprognose nach Teilausschreibung, Stand 11.07.2012)

|                                    | Stand 11.07.2012<br>u.Ber. akt. Angebote | Abweichung zur<br>Kostenberechnung | Var.1a/b<br>Einsparungen |
|------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| KG 100 Grundstück                  | 30.200,- <sup>(1)</sup>                  | 0,- <sup>(1)</sup>                 | -                        |
| KG 200 Herricht./Erschl.           | 65.100,-                                 | 0,-                                | -                        |
| KG 300 Baukonstruktion             | 2.344.000,-                              | +523.100,-                         | -160.000,-               |
| KG 400 Techn. Anlagen              | 1.804.000,-                              | +62.400,-                          | -5.700,-                 |
| KG 500 Außenanlagen                | 65.000,- <sup>(2)</sup>                  | 0,- <sup>(2)</sup>                 | -                        |
| KG 600 Ausstattung                 | 9.000,-                                  | +1.100,-                           | -                        |
| KG 700 Baunebenkost.               | 830.000,-                                | +53.200,-                          | +50.000,-                |
| Unvorhergesehenes                  | 200.000,-                                | +200.000,-                         | -                        |
| Summe (EUR, brutto)                | 5.347.300,-                              | +839.800,-                         | -115.700,-               |
| Summe (EUR, netto)                 | 4.493.529,-                              | +705.714,-                         | -97.226,-                |
| abzügl. KG 100+500<br>(EUR, netto) | 4.413.530,-                              |                                    |                          |

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung wird der Grundstückserwerb (WBL) separat mit rd. 80.000 EUR angesetzt. Ebenso werden die Kosten für die Außenanlagen wegen der Finanzierung über den städtischen Haushalt in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht berücksichtigt.

Hieraus ergibt sich folgende Gesamtkostenprognose:

| Variante 1             | EUR netto | EUR brutto |
|------------------------|-----------|------------|
| BA1 (schlussgerechnet) | 1.871.723 | 2.227.351  |
| BA2 (Stand 11.07.2012) | 4.413.530 | 5.252.100  |
| Summe                  | 6.285.253 | 7.479.451  |

Verglichen mit der bisher genehmigten Variante 1 (Beschlussvorlage 252/11) mit genehmigten Gesamtbaukosten i.H.v. 5,5 Mio EUR netto (inkl. KP-II-Mitteln) ergibt sich demnach bei Variante 1 eine Abweichung von rd. + 785.000,- EUR netto.

Im Vergleich zur oben dargestellten Kostenprognose zu Variante 1 ergeben sich unter Berücksichtigung der möglichen Einsparungen und der erforderlichen Umplanungsarbeiten Minderkosten für die Varianten 1a / 1b in Höhe von rd. 95.000 EUR netto.

### **Außenanlagengestaltung**

Für die Gestaltung der Freianlagen des Scala-Umfeldes wird derzeit ein Gestaltungskonzept entwickelt. Dieses umfasst neben den unmittelbar angrenzenden Flächen auch die in Anlage 5 dargestellten weiteren Bereiche.

Unter der städt. Finanzposition 2.3320.9510.000-0103 „Scala Umfeld“ sind in der mittelfristigen Finanzplanung bisher 220.000 EUR eingestellt.

Die Finanzmittel werden entsprechend der Einzelbereiche gemäß Vorentwurf und Kostenschätzung in zeitlicher Abfolge im Zuge der Haushaltsplanung 2013ff fortgeschrieben.

Im Rahmen des Bauvorhabens sind 5 neue PKW-Stellplätze nachzuweisen. Im Zuge der Außenanlagenkonzeption wird geprüft, ob diese Stellplätze im südlichen Bereich des Scala vorgesehen werden können.

### **Bauzeiten /Unterbrechung des Spielbetriebs:**

Für die Jahre 2012 und 2013 steht der Saal nicht mehr für Veranstaltungen zur Verfügung. In dieser Zeit ist die Scala Kultur gGmbH mit Veranstaltungen an anderen Spielorten Ludwigsburgs präsent. In Abhängigkeit der gewählten Ausführungsvariante ergeben sich folgende Termine:

Ausgehend von einem Beschluss des Gemeinderates vor der Sommerpause zur weiteren Umsetzung der Variante 1 kann die Übergabe an die Nutzer voraussichtlich am 01.04.2014 erfolgen.

Die Varianten 1a und 1b mit Teilunterkellerung bedingen eine Umplanung bzw. Anpassung der Werkplanung gemäß beiliegender Grundrisskonzeptionen. Die Anpassung sämtlicher Planunterlagen der Architekten und Ingenieure könnte bis Ende August 2012 abgeschlossen sein. Unabhängig davon wäre ein Beginn der Abbrucharbeiten (Foyer etc.) Anfang/Mitte August möglich. Durch die Umplanung der Fundamentierung im Bereich des Erweiterungsbaus könnte mit den Rohbauarbeiten erst Anfang Oktober begonnen werden. Unter Berücksichtigung der reduzierten Baumasse im Untergeschoss würde sich daher der Übergabetermin an die Nutzer um voraussichtlich weitere 2



Monate auf den 01.06.2014 verzögern.

### **Auswirkungen auf Nutzer**

Sollte die Bauzeitverzögerung nutzerseitig zu Einnahmefällen führen, ist dies durch die Geschäftsführung der Scala GmbH zu belegen. Nach Prüfung durch die WBL, auf Basis der mietvertraglichen Regelungen wird, eine Einigung zwischen beiden Vertragspartnern herbeigeführt. In der Karlskaserne wird derzeit eine weitere Vermietung der Reithalle über die bislang geplanten Zeiträume an die Scala Kultur gGmbH (live) überprüft.

### **Mieteinnahmen**

Die Scala GmbH ist Hauptmieterin der Veranstaltungsbereiche Saal und Foyer, der Gastronomie sowie der Büroflächen im 1.+2. OG des Altbaus (Vordergebäude). Kinokult e.V. betreibt das Kino in der Scala. Die WBL erhält hierfür eine Warmmiete je Spieltag, dies ist bei der Miete der Scala GmbH berücksichtigt. Den Nebenkostenanteil dieser Miete reicht die WBL an die Scala GmbH weiter. Bei entsprechender Klärung ist es vorgesehen, dass der Kinobetreiber dauerhaft ein Untermietverhältnis mit der Hauptmieterin eingeht.

Die Miete der Scala GmbH richtet sich nach dem jeweiligen Ausbauzustand. Für Flächen, die vorübergehend wegen Umbau nicht genutzt werden können, fällt keine Miete an. Die entsprechend bemessene Miete ist in der vorliegenden Kalkulation berücksichtigt. Durch die Veränderung des Bauablaufs wird die volle Miete für das Objekt erst 2015 erzielt. 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 2016 bzw. 2017 erreicht.

Die 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. Bei der Variante 1a reduziert sich die Mietfläche im 1.OG um ca. 19 m<sup>2</sup> (Einbau Künstlergarderobe). Bei der Variante 1b reduziert sich die Bürofläche um ca. 140 m<sup>2</sup>.

Die jährlich erwartete Gesamtmiete für das Objekt ergibt sich in Abhängigkeit zur gewählten Variante wie folgt:

| Gesamtmiete nach Varianten | Miete 2013 in EUR | Miete 2014 in EUR | Miete 2015 in EUR | Miete 2016 in EUR | Miete 2017 in EUR |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Variante 1                 | 56.000            | 127.000           | 158.000           | 168.000           | 171.000           |
| Variante 1a                | 56.000            | 118.000           | 155.000           | 165.000           | 168.000           |
| Variante 1b                | 56.000            | 113.000           | 144.000           | 154.000           | 156.000           |

Die reduzierte Einnahme bei Variante 1a und 1b resultiert aus geringeren Nutzflächen.

### **Wirtschaftlichkeit / Finanzierung / Zuschüsse:**

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung und Vergleich der Variante 1, Variante 1a und 1b ist als Anlage 7 beigefügt. Die Variante 1 entspricht dem optimalen, mit den Nutzern abgestimmten Gesamtkonzept.

Anlässlich der Kostensteigerung und neuer Varianten hat die WBL mit dem Fachbereich Finanzen die bisherige Finanzierung nochmals auf den Prüfstand gestellt. Dabei wurden sowohl die Interessen der WBL hinsichtlich geplanter Rendite als auch die Bedürfnisse des Gesellschafters berücksichtigt.

Die geplante Rendite von 3,5 % wird nach wie vor bei allen Varianten unterstellt. Auch das Darlehen, das bereits Ende 2011 abgeschlossen wurde kommt in jeder Variante zum Ansatz. Der bisher beschlossene Zuschuss bleibt ebenfalls bestehen. Zum Ausgleich der Kostensteigerung wird das Gesellschaftskapital entsprechend erhöht und der Kapitalrücklage zugeführt. Diese Vorgehensweise hat den wesentlichen Vorteil, dass bei positiver Ertragsentwicklung des Objektes, eine jederzeitige Rückführung der Kapitalrücklage möglich ist.

In der Anlage 7 sind der Zuschuss und die variantenabhängige Kapitalerhöhung ersichtlich.

Im Falle der Entscheidung des Gemeinderats zur Variante 1 würde die Verwaltung den erforderlichen Zuschussbedarf im Haushaltsplan 2013 und die Kapitalerhöhung im Haushaltsplan 2014 berücksichtigen.

### **Unterschriften:**

**Andreas Veit**

**Mathias Weißer**

### **Verteiler:**

FB 14, FB 20, FB 23, FB 41, FB 60, FB 61, FB 67