



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 153/21

**Federführung:**

Stabsstelle Wirtschaftsförderung  
FB Bürgerbüro Bauen  
FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

**Sachbearbeitung:**

Barnert, Gabriele / Pfletschinger, Andrea  
Borrmann, Hubertus  
Steinert, Frank

**Datum:**

14.05.2021

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Sitzungsart</b>
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	08.06.2021	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften	17.06.2021	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Weiterentwicklung Umnutzung Stadtbad im Bereich alte Wannengebäude (Souterrain) und Vermietung der Teilfläche an die Filmakademie Baden-Württemberg, Animationsinstitut

**Bezug SEK:** Masterplan 3 - Wirtschaft und Arbeit

**Bezug:**

**Anlagen:** Anlage 1: Entwurfsplanung Umnutzung ehemaliger Bäderbereich  
Anlage 2: Kostenübersicht  
Anlage 3: Folgekostenblatt

**Beschlussvorschlag:**

Ausschuss Wirtschaft, Kultur und Verwaltung (WKV):

1. Der Umnutzung und Vermietung des ehemaligen Bäderbereichs im Souterrain des historischen Stadtbades mit einer Nutzfläche von rd. 200 m<sup>2</sup> an die Filmakademie Baden-Württemberg, Animationsinstitut wird zugestimmt.

Ausschuss Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften (SHL):

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Hochbau und Liegenschaften beschließt die Umnutzung des ehemaligen Bäderbereichs im Souterrain des historischen Stadtbades für die Filmakademie Baden-Württemberg mit Baukosten in Höhe von 575.000 EUR (Kostengruppen 300, 400, 600, 700 inkl. 19 % MwSt. und Sicherheitszulagen).
3. Die für den Umbau der Flächen benötigten Finanzmittel in den Jahren 2022 und 2023 für Hochbaumaßnahmen (540.000 EUR) und Außenanlagen (20.000 EUR) werden im Haushalts- und Finanzplan 2022 ff. zur Verfügung gestellt.

## **Sachverhalt/Begründung:**

### **Chronologie**

Die Stadt Ludwigsburg hat das historische Stadtbad im Jahr 2017 von den Stadtwerken Ludwigsburg-Kornwestheim erworben (Vorl.-Nr. 125/17).

Nach Umnutzung der Schwimmhalle und der ehemaligen Wannenbäder im Erdgeschoss, konnten im Frühjahr 2019 die Mensa inkl. Galerie für den Schulcampus Innenstadt, sowie Coaching- und Besprechungsräume für die Gemeinschaftsschule in Betrieb genommen werden.

Für den Umbau und die Umnutzung der übrigen Erdgeschossflächen zum Jugendtreff hat der Ausschuss für Stadtplanung, Hochbau und Liegenschaften am 18.03.2021 den Projektbeschluss gefasst. Die Planungen dazu sind in Arbeit.

Die übrigen Flächen des Stadtbades werden seit der Inbetriebnahme des Schul- und Vereinsbades Anfang 2016 nicht mehr genutzt und befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand.

### **Bedarf und Eignung**

Das Animationsinstitut der Filmakademie zählt weltweit zu den qualifiziertesten Ausbildungseinrichtungen in diesem Bereich. Aufgrund der Erweiterung des Studienangebots in den Studienvertiefungen „Character Animator“ und „VFX-Supervisor“, sowie aufgrund der Etablierung des Bereichs „Internationalisierung“ werden weitere hoch technisierte Arbeitsplätze benötigt.

Konkret im Bereich „Mastering/Finishing“ werden dringend Räumlichkeiten für insgesamt 4 Mitarbeitende und 16 Studierende (20 Arbeitsplätze) gesucht.

Die sich in unmittelbarer Nähe zur Filmakademie befindlichen Räume der ehemaligen Wannenbäder im Souterrain des Stadtbades eignen sich sehr gut, da eine Anbindung der 20 Arbeitsplätze aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Animationsinstitut problemlos möglich ist und dadurch sowohl die Mitarbeitenden als auch die Studierenden an gemeinsamen Seminaren teilnehmen können. Darüber hinaus sind durch die kurzen Wege auch die sozial wichtigen Kontakte leicht zu pflegen. Aus technischer Sicht ist zudem der Zusammenschluss der Gebäude über eine Datenleitung einfach herstellbar.

### **Mietvertragliche Eckdaten**

Die Filmakademie möchte die ca. 200 m<sup>2</sup> große Fläche für 10 €/m<sup>2</sup>, somit 24.000 EUR Kaltmiete / Jahr zuzüglich aller anfallenden Betriebskosten mit einer Vertragslaufzeit von 15 Jahren anmieten.

Die Fläche verfügt über einen separaten Zugang und ist somit unabhängig von den anderen Nutzungen im Gebäude autark nutzbar. Die erforderlichen technischen Einbauten sowie die Möblierung wird die Filmakademie selbst beschaffen und einbringen. Die Investitionen zur Dateninstallation (Anbindung LWL, Dateninfrastruktur, Netzwerkverkabelung, digitale Zugänge, Projektionsflächen, Coreswitch) betragen insgesamt ca. 100 T€ und werden seitens des Animationsinstituts finanziert.

Die Filmakademie benötigt dringend Sicherheit hinsichtlich der Raumplanungen, um das Semester 2022/2023 zu organisieren. Daher kann der Mietvertrag nicht unter den Vorbehalt der Genehmigung der Sanierungskosten im Wege des Haushaltsbeschlussverfahrens gestellt werden. Die Sanierung muss sichergestellt sein, um den Mietvertrag rechtssicher für beide Vertragsparteien abzuschließen. Das Animationsinstitut der Filmakademie wird im Rahmen der nächsten Aufsichtsratssitzung im Juli eine beschlussfähige Vorlage zur Anmietung der Räumlichkeiten für 15 Jahre erstellen.

## **Bauliche Konzeption**

Die Umnutzung der ehemaligen Wannengebäude im nordwestlichen Bereich im Souterrain des historischen Stadtbades wurde in enger Abstimmung mit der Filmakademie entwickelt. Die Raumaufteilung ist im beiliegenden Flächenlayout beigefügt (s. Anlage 1).

Der separate Zugang erfolgt über die Alleenstraße und das bestehende Nebentreppenhaus an der Rückseite des nordwestlichen Flügels. Als zweiter Rettungsweg ist eine Fluchttür mit außenliegender Treppe auf das ca. 1,10 m höher liegende Geländeniveau geplant.

Die Planung sieht den Erhalt der kleinteiligen, historischen Raumstruktur mit geringen Ausnahmen vor. Wo erforderlich, werden Zwischenwände für die neue Nutzung entfernt. Die defekten alten Holz- und Kunststofffenster werden durch klarverglaste Holzfenster ersetzt. Zur Verbesserung der Raumakustik ist in Teilbereichen der Einbau von Akustikdecken erforderlich. Die Haustechnik wird komplett erneuert und sämtliche Oberflächen überarbeitet.

## **Termine**

Die Räume werden von der Filmakademie dringend benötigt.

Es ist daher vorgesehen, die Maßnahme in zeitlichem Zusammenhang mit der am 18.03.2021 beschlossenen Umnutzung des Saunabereichs durchzuführen. Der Baubeginn des Jugendtreffs ist im Herbst 2021 und die Fertigstellung ist im September 2022 geplant.

Der Umbau und die Umnutzung für die Filmakademie könnte nach erfolgtem Entwurfs- und Baubeschluss (Projektbeschluss) im Juli 2021 zeitlich versetzt erfolgen.

Das Baugesuch für die Umnutzung des Souterrains wird demnächst im Sommer eingereicht. Im Anschluss folgen Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergaben bis Ende 2021, damit ein Baubeginn im 1. Quartal 2022 erfolgen kann.

Die Fertigstellung und Übergabe der Räume an die Filmakademie ist frühestens Anfang 2023 möglich.

## **Kosten und Finanzierung**

Die Gesamtkosten der Baumaßnahme in Höhe von 575.000 EUR brutto (investiv) wurden anhand realisierter bzw. geplanter Vergleichsprojekte ermittelt und sind in der Kostenübersicht (s. Anlage 2) dargestellt.

Diese Projektkosten setzen sich wie folgt zusammen:

- |                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| - Baukosten Umnutzung (investiv) | rd. 555.000 EUR      |
| - Außenanlagen (investiv)        | rd. 20.000 EUR       |
| - Einrichtung loses Mobiliar     | erfolgt durch Nutzer |

Die notwendigen Planungsmittel für 2021 in Höhe von 15.000 EUR können aus dem investiven Gesamtbudget des Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft finanziert werden. Der jeweilige jährliche Mittelbedarf der Projektkosten für die Jahre 2022 ca. 420.000 EUR und 2023 ca. 140.000 EUR werden für den HH – und Finanzplan 2022 ff. neu angemeldet. Der Finanzbedarf ist im beiliegenden Folgekostenblatt (s. Anlage 3) dargestellt.

## Zuschüsse

Die Maßnahme liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „ZIEL“, Rechtskraft 25.02.2017. Das Stadtbad wurde in den Vorbereitenden Untersuchungen als städtebaulicher Missstand ausgewiesen und als wichtige Maßnahme in das integrierte Handlungskonzept aufgenommen.

Nach Umnutzung der Schwimmhalle zur Mensa (nicht förderfähig im Rahmen der Städtebauförderung, da Schulnutzung) wird in einem zweiten Schritt der ehemalige Saunabereich zum Zentralen Jugendtreff umgebaut. Hierfür werden Städtebaufördermittel aus dem Sonderprogramm „Soziale Integration im Quartier“ (SIQ) eingesetzt.

Für die dritte Phase, der Sanierung und Ausbau der Räume im Souterrain zur Weitervermietung an die Filmakademie, können Städtebaufördermittel aus dem Bund-Länder-Programm „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ (WEP) eingesetzt werden. Die Zuwendungsfähigkeit beträgt bei einer Sanierungsmaßnahme im Eigentum der Stadt – je nach Anerkennung – zwischen 60 % und 85 %. Das bedeutet, dass 36 % bis max. 51 % der Kosten durch Städtebaufördermittel des Bundes und Landes refinanziert werden können.

Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Maßnahme durch das zuständige Gremium beschlossen bzw. in die Haushalts-/ Finanzplanung aufgenommen ist.

Gefördert wird der Anteil der Baukosten in Höhe von 555.000 EUR. Außenlagen sind nicht förderfähig. Aktuell ergibt sich eine Fördersumme von rund 280.000 EUR. Der Zuwendungsbetrag ist im Folgekostenblatt (s. Anlage 3) berücksichtigt.

Durch die hohe Förderung amortisiert sich der städtische Aufwand nach 12 Jahren Vermietung.

## Unterschriften:

gez. Frank Steinert

gez. Mathias Weißer

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		575.000 EUR
<b>Ebene: Haushaltsplan</b>				
Teilhaushalt 65		Produktgruppe 1124		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		78710000		
Investitionsmaßnahmen		711240001267		
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja 15.000 EUR durch Umschichtung im investiven Budget des FB 65 <input checked="" type="checkbox"/> Nein, Deckung durch verbindlichen Vorgriff auf den HH – und Finanzplan 2022ff mit 560.000 EUR		
<b>Ebene: Kontierung (intern)</b>				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			7871*	711240001267

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: Zuschüsse 200.000 EUR		
<b>Ebene: Haushaltsplan</b>				
Teilhaushalt 65		Produktgruppe 1124		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		-		
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		68110000		
Investitionsmaßnahmen		711240001267		
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		
<b>Ebene: Kontierung (intern)</b>				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			68110000	711240001267

**Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, 14, 20, 48, 60, 61, 67**



LUDWIGSBURG

## NOTIZEN