



MITTEILUNGSVORLAGE

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft

VORL.NR. 190/22

Sachbearbeitung:

Barnert, Gabriele

Datum:

31.05.2022

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Bauausschuss	07.07.2022	ÖFFENTLICH

Betreff: Weiterentwicklung Umnutzung Stadtbad im Bereich alte Wannenküden (Souterrain)
Erweiterung der vermieteten Teilfläche an die Filmakademie Baden-Württemberg,
Animationsinstitut

Bezug SEK: Masterplan 03 Wirtschaft und Tourismus, SZ 05, OZ 08

Bezug: Vorlage 153/21 Vermietung der Teilfläche an die Filmakademie Baden-
Württemberg, Animationsinstitut

Anlagen: Anlage 1 – Grundriss und Bestandsfotos zur Erläuterung

Mitteilung:

Die Stadt Ludwigsburg hat das historische Stadtbad im Jahr 2017 von den Stadtwerken Ludwigsburg-Kornwestheim erworben. Nach Umnutzung der Schwimmhalle zur Mensa und Umbau ehemaliger Wannenküden für die Gemeinschaftsschule im Frühjahr 2019 wurde im Frühjahr 2021 der Umbau der übrigen Erdgeschossflächen zum Jugendtreff beschlossen.

Im Juni 2021 haben die zuständigen Gremien den Beschluss für die Umnutzung der ehemaligen Wannenküden im Untergeschoss und anschließenden Vermietung an die Filmakademie Baden-Württemberg (FABW) gefasst (s. Vorl.-Nr. 153/21).

Bedarf und Eignung und bauliche Konzeption

Die bereits zur Vermietung an die Filmakademie BW beschlossene Teilfläche von rd. 230m² verfügt über einen separaten Zugang und ist somit unabhängig von den anderen Nutzungen im Gebäude autark nutzbar. Unmittelbar angrenzend an diese Fläche befinden sich weitere ungenutzte Räumlichkeiten, die einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Die Räume befinden sich unterhalb des Eingangsfoyers der Mensa und verfügen über keine separate Erschließungsmöglichkeit. Sie bieten sich daher als Erweiterungsfläche der bereits vergebenen Räume an die Filmakademie BW an, zumal sie direkt über diese erschlossen sind.

Auf Nachfrage der Filmakademie BW wurden die Flächen auf Ihre Eignung als Seminarbereich untersucht. Insgesamt können rd. 100 m² zusätzliche Nutzfläche entstehen. Die Nutzung und Raumaufteilung wurde mit der Filmakademie abgestimmt. Der Grundriss ist in Anlage 1 beigefügt.

Die Planung sieht den Erhalt der historischen Raumstruktur mit geringen Ausnahmen vor. Zur Schaffung der Seminarräume sind Türöffnungen zu vergrößern und Wandöffnungen erforderlich. Die Eingriffe in die historische Bausubstanz werden mit der Denkmalbehörde abgestimmt. Durch den Einbau leichter Trennwände werden bestehende Nischen zu abgeschlossenen Räumen ergänzt.

Wie in dem sich bereits in Bau befindlichen Teil, wird die Haustechnik komplett erneuert und sämtliche Oberflächen werden überarbeitet. In Teilbereichen ist der Einbau von Akustikdecken erforderlich. Auch die Fenster sind zu erneuern.

Mietvereinbarung

Die Filmakademie möchte die Nutzfläche zu den gleichen Konditionen anmieten. Dies entspricht 10.500 EUR Kaltmiete / Jahr zuzüglich aller anfallenden Betriebskosten mit einer Vertragslaufzeit von 15 Jahren. Wie bereits vereinbart werden technische Einbauten sowie die Möblierung durch die Filmakademie beschafft.

Sofern keine Vermietung stattfinden würde, blieben die Räume unrenoviert und wären zu einem späteren Zeitpunkt wirtschaftlich nicht selbständig vermietbar da keine separate Erschließung möglich ist.

Termine

Die Ausführung der Arbeiten soll im Zusammenhang mit den bisherigen Flächen erfolgen. Der Ausführungszeitraum für die 1. Teilfläche ist bis 30.06.2023 vorgesehen. Durch die Erweiterung des Bearbeitungsumfanges wird sich die Gesamtfertigstellung etwas verzögern, was für die Filmakademie BW akzeptabel ist.

Kosten und Finanzierung

Die Baukosten für die Umnutzung der zusätzlichen Räume für die Filmakademie wird auf Grundlage realisierter bzw. geplanter Vergleichsprojekte auf rd. 200.000 EUR brutto (investiv) geschätzt. Die notwendigen Mittel für 2022 – geschätzt ca. 50% - sind aufgrund des verzögerten Baufortschritts anderer Projekte auskömmlich und können aus dem investiven Gesamtbudget des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft finanziert werden. Der Mittelbedarf für 2023 wird ggf. zum Haushalts- und Finanzplan 2023 ff. angepasst.

Zuschüsse

Für die Sanierung und den Ausbau der Räume im Souterrain zur Weitervermietung an die Filmakademie, können auch für die Erweiterungsfläche Städtebaufördermittel aus dem Bund-Länder-Programm „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ (WEP) eingesetzt werden. Die Zuwendungsfähigkeit beträgt bis max. 51 % der Baukosten.

Gefördert wird der Anteil der Baukosten in Höhe von 200.000 EUR.

Bei einer Förderung von 51 % der Baukosten amortisiert sich der städtische Aufwand nach rd. 9 Jahren Vermietung.

Unterschriften:

Mathias Weisser

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		200.000 EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt 65		Produktgruppe 1124		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		7871 Hochbaumaßnahmen		
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja, in 2022 durch Umschichtung im investiven Budget des FB65 durch verzögerten Mittelabfluss bei Baumaßnahmen <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
			7871*	711240001267

Verteiler: DI, DII, DIII, DIV, 14, 20, 48, 60, WiFÖ, R05



LUDWIGSBURG

NOTIZEN