



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Finanzen  
Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

**Sachbearbeitung:**

Kiedaisch, Ulrich  
Betz, Petra  
Maschke, Armin

**Datum:**

23.10.2009

VORL.NR. 463/09

**Beratungsfolge**

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Aufsichtsrat der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH	03.11.2009	NICHT ÖFFENTLICH
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	03.11.2009	NICHT ÖFFENTLICH
Gemeinderat	04.11.2009	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Scala – Verkauf des Gebäudes im Rahmen eines Erbbaurechts

**Bezug:** Vorlagen Nr. 206/09, 234/09, 344/09 und 416/09

**Anlagen:** 1 Auswertung Fragebögen

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadt /Der Aufsichtsrat empfiehlt der WBL, einen Erbbaurechtsvertrag für die Flurstücke 85 und 85/1 abzuschließen und das Gebäude Stuttgarter Str. 2 an Herrn Reisser zu verkaufen.  
**oder**
2. Die Stadt /Der Aufsichtsrat empfiehlt der WBL, das Scala vorerst nicht zu veräußern und selbst weiterzuentwickeln. Baumaßnahmen, die über die gewöhnliche Instandhaltung hinausgehen, sind mit dem Aufsichtsrat abzustimmen.
3. Die Geschäftsführung der WBL wird beauftragt, die notwendigen Schritte zu veranlassen.

**Sachverhalt/Begründung:**

I. Konzepte der Investoren

Beide Investoren wollen die derzeitigen Nutzungen des Veranstaltungsbereichs mit LIVE-Veranstaltungen und Kino beibehalten und die Auslastung des Saales durch zusätzliche Veranstaltungen ergänzen. Die Vermarktung des Saales soll in beiden Fällen durch eine Betreiber-Gesellschaft erfolgen. Die Gastronomie soll wieder belebt und um eine Außenbewirtschaftung ergänzt werden.

Ebenso planen beide Investoren einen Anbau an den Saal zur Erweiterung der Bühne mit Backstagebereich, Lager und Büroräumen. Das Konzept Reisser enthält zudem eine Erweiterung des Foyers.

Erst in weiteren Abschnitten ist an eine Überbauung der ehemaligen Cluss-Keller und an weitere Ergänzungen im Areal gedacht.

Es wird kein höherer städtischer Zuschuss an die Scala Kultur gGmbH erwartet als bisher.

Die Überlassung des Grundstücks erfolgt über ein Erbbaurecht. Beide Investoren benötigen eine Dauer von 99 Jahren.

Ein großer Unterschied besteht in der angebotenen Entschädigung für das Gebäude und in der Höhe des Erbbauzinses. Im Konzept Kulturwelt/Zeltwanger liegen diese Werte weit unter denen des Investors Reisser. Ebenso liegt die Investitionssumme in das Objekt im Konzept Reisser über denen des Konzepts Kulturwelt/Zeltwanger.

Das Konzept Kulturwelt/Zeltwanger enthält noch zusätzliche Varianten für eine Gesamtfinanzierung des Kulturbereiches durch die Einrichtung eines Kulturfördertopfs und einer Kulturaktie. Weiteres Kernstück der Konzeption Kulturwelt/Zeltwanger ist ein professionelles Gebäudemanagement.

Die in der beigefügten Auswertung der Fragebögen (Anlage 1) dargestellten Informationen wurden nach der letzten Behandlung in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat WBL und WKV von den Investoren eingeholt. Die Antworten zeigen nur geringe Differenzen zwischen den beiden Investoren.

## II. Weiterentwicklung des Scala-Areals durch die WBL

Aus der rein wirtschaftlichen Betrachtung der Angebote ergibt sich, dass ein Verkauf an die Investoren von Kulturwelt/Zeltwanger nicht in Betracht kommen kann. Das Angebot Reisser führt in dieser Hinsicht für die WBL zu einem noch akzeptablen Ergebnis. Alternativ hat die Geschäftsführung die Konsequenzen eines Verbleibs des Scalas mit einer Weiterentwicklung bei der WBL geprüft.

Dabei zeigt sich, dass die von beiden möglichen Investoren erarbeiteten Konzepte zum Umbau bzw. zur Erweiterung des Gebäudes Stuttgarter Straße 2 für den wirtschaftlichen Betrieb des Gebäudes zwingend notwendig sind. Im Einzelnen müssen beim Verbleib des Scalas im Eigentum der WBL folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

1. Einsatz der Mittel aus dem Konjunkturpaket II vorwiegend zur energetischen Modernisierung.
2. Umbau der Gastronomie mit Anbindung an das Foyer und an die notwendige Außengastronomie im Bereich des sog. „Ehrenhofs“.
3. Umwandlung der Flächen im DG in Büroeinheiten oder Renovierung für Wohnzwecke.
4. Anbau im rückwärtigen Bereich zur Erweiterung der Bühnenfläche. Damit können Flächen für ein Stuhllager, für einen Backstagebereich und für Büroräume geschaffen werden. Grundlage für einen umfassenderen Ausbau ist die Aussage der Scala gGmbH, die zusätzliche Miete für die neuen Räume zahlen zu können.

Den Betrieb des Scalas würde die WBL nicht selbst übernehmen. Hierfür kommen entweder die FML GmbH oder ein zentrales Veranstaltungsstättenmanagement in Frage.

Die WBL würde für die Saalnutzung eine Tagespauschale entwickeln. Für die Scala gGmbH würde bei einem gleich bleibenden Buchungsvolumen von 40-50 Tagen p.a. in den ersten 10 Jahren voraussichtlich keine Kostensteigerung der Nettokaltmiete entstehen. Für den Kinobereich gilt dies nicht. Sofern die Vermarktung des Saals zu nennenswerten zusätzlichen Erträgen führt und die angestrebte Gesamtwirtschaftlichkeit bei der WBL erreicht wird, können den kulturellen Nutzern auch über die 10 Jahre hinaus günstige Saalmieten angeboten werden.

Auch eine Entwicklung des Gesamtareals ist für die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH denkbar, soweit sich diese weiteren Investitionen wirtschaftlich refinanzieren lassen. Es ist zudem nicht ausgeschlossen, für diesen weiteren Schritt mit Investoren zusammenzuarbeiten.

### III. Zusammenfassung

Ein Verkauf an die Investoren von Kulturwelt/Zeltwanger kann aus wirtschaftlicher Sicht nicht in Betracht kommen.

Für einen Verkauf an den Investor Reisser spricht:

- Volle Übernahme des wirtschaftlichen Risikos aus der Vermarktung der Flächen (ausgenommen Kinokult).
- Eine privatwirtschaftliche Lösung wird realisiert.

Für einen Verbleib bei der WBL spricht:

- Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung stellt sich positiver als beim Verkauf dar.
- Der städtische Einfluss auf die kulturelle Nutzung hinsichtlich Miethöhe und Inhalte ist gewährleistet.
- Nachfolgende Generationen können die Nutzung den evtl. neuen Gegebenheiten anpassen (keine Festlegung auf 99 Jahre erforderlich).

**Unterschriften:**

**Ulrich Kiedaisch**

**Petra Betz**

**Armin Maschke**

**Verteiler:**

D II, 20, 23, 41, 60, 61, WBL